

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UB les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



PREAMBULE

La **zone UB** est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne principalement des secteurs situés en périphérie des communes, constitués de formes bâties hétérogènes n'ayant pas fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (urbanisation au coup par coup).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones qui font l'objet de dispositions spécifiques au sein de la zone UB :

- les secteurs de zones **UB1, UB2 et UB3**, permettant d'intégrer des règles différentes en matière de toiture ;
- Le secteur de zone **UBp**, qui correspond à la prise en compte de dispositions patrimoniales particulières à Mittelbergheim ;
- Le secteur de **zone UB2a**, qui correspond à un secteur desservi par un système d'assainissement individuel.

Les explications de la zone UB figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UB : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage.
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

Article 2 UB : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
3. Les autres constructions et installations agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

Article 3 UB : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UB : Emprise au sol maximale

Non réglementé.

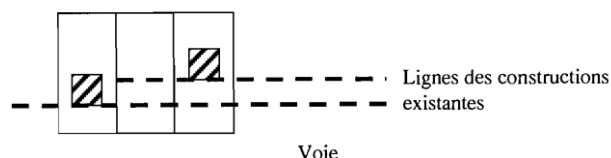
Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables ou un attique* au-dessus de l'acrotère en cas de toitures plates est autorisé.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

Article 6 UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - a. soit à l'alignement du domaine public si un bâtiment, déjà implanté à l'alignement, existe sur la parcelle voisine ;
 - b. soit suivant la ligne de construction* existante. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de constructions ;

Croquis illustratif :



- c. soit en recul de 5 mètres maximum par rapport au domaine public.
L'espace entre le domaine public et la construction devra être aménagé pour y accueillir du stationnement ou devra être végétalisé.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations* édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant* ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme « non conventionnelle », ni aux extensions des constructions ou installations existantes.

Article 7 UB : Implantation par rapport aux limites séparatives*

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives, à condition que :
 - a. la longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul n'excède pas 12 mètres d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière,
 - b. et que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
2. L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas de la présence d'un schlupf préexistant sur la parcelle voisine.
3. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$, minimum 3 mètres).
4. Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

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

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 UB : Insertion dans le contexte

1. La pente du terrain naturel doit être préservée.
2. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Article 10 UB : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Façades

Dans la zone UB :

- Les teintes vives ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Dans la zone UBp2 :

- Les coloris des façades devront être choisis dans la gamme des teintes sable ou ocre, à caractère minéral, existantes sur place. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites. Les teintes très claires sont interdites sur des pignons visibles dans le paysage.

2. Toitures

Dans le secteur de zone UB1 (communes de plaine : Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent (Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald, ...). Elles peuvent avoir 4 pans ;
- Les toitures plates sont interdites en première ligne ;
- Les toitures plates sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
 - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
 - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal.

Dans le secteur de zone UB2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.

Dans la zone UBp2 - commune du piémont (Mittelbergheim) :

- L'orientation du faîtage principal des bâtiments principaux implantés de part et d'autre de la rue du Holzweg sera parallèle cette voie.
- Les toitures des bâtiments principaux auront une pente de 45° à 52°.

- Les toitures des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts auront une pente minimum de 45° et seront constituées de tuiles en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge ou « nuagée ».
- Hormis les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques, qui sont tous deux autorisés, les toitures, à l'exception de celles des vérandas, des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts, seront constituées de tuiles plates type « Biberschwantz » en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge selon les échantillons déposés en mairie ; sont exclues les tuiles à emboîtement.
- Les toitures plates de faible emprise au sol sont autorisées pour une surface représentant au maximum 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Ces dispositions concernant le volume général de la construction et des adaptations (pente plus faible notamment) peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, serre, etc...).

Dans le secteur de zone UB3 (commune de montagne : Le Hohwald) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates pourront être aménagées au-dessus de 600 mètres d'altitude et à condition d'être intégrées dans le paysage (végétalisées).

A l'exception des toitures plates ou végétalisées, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle (couleur rouge nuancé). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

3. Matériaux

Dans la zone UBp2 :

- Les menuiseries des fenêtres doivent être réalisées en bois ou aluminium de couleur brun foncé ou blanc. Les fenêtres, portes d'entrée et de garages en PVC sont interdites.

4. Paraboles

Les paraboles devront avoir des couleurs en harmonie avec les teintes des toitures et leur implantation devra se faire en-dessous des lignes de faîtage des bâtiments.

5. Remblais

- Les remblais en forme de taupinière sont interdits.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau du terrain naturel d'assiette de la construction.
- Un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.

Article 11 UB : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Sur limite d'emprise publique</u> : hauteur de 1,50 m maximum * <u>Sur limite séparative</u> : hauteur de 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BARR	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Sur limite d'emprise publique</u> : 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Hauteur</u> : 1,20 m maximum par rapport au niveau de la rue * <u>Le long du domaine public</u> : les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines (hauteur, matériaux, couleurs) * Les haies devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques
DAMBACH-LA-VILLE	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Hauteur</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 1,80 m maximum pour les haies vives - 0,80 m pour les murs bahut - 1,50 m pour les clôtures à claire-voie (cette hauteur comprend celle de l'éventuel mur bahut)
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Sur limite d'emprise publique</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 1,50 m en cas de construction d'un mur plein - 1,80 m dans les autres cas * <u>Sur limite séparative</u> : 2 m maximum * <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage de couleur sombre - soit d'une palissade à claire-voie surmontant ou non un mur bahut - soit de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre ou d'un mur bahut enduit
GERTWILLER	* <u>Le long du domaine public</u> : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Le long des voies et emprises publiques</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur : 1,20 m maximum - L'utilisation de grillage est interdite, à moins d'être placé derrière une haie vive
HEILIGENSTEIN	/

ITTERSWILLER	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Constituées</u> : - soit maçonnées enduites, en pierres naturelles - soit végétales doublées ou non d'un grillage
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Hauteur</u> : 2 m maximum * Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum * <u>Sur le domaine public</u> : grillage de toute nature interdit, à moins d'être placé derrière une haie vive
NOTHALTEN	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Hauteur</u> : 2 m maximum * <u>Constituées</u> : - soit par des haies vives - soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut * Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée
REICHSFELD	Non réglementé
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* <u>Sur limites séparatives</u> : hauteur maximale de 2 m
VALFF	<ul style="list-style-type: none"> * Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes * sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non * <u>Clôtures en fond de parcelle, situées dans la zone de recul repérée au plan, les clôtures implantées le long de la Kirneck et les clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de Vergers</u> seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut, ou tout autre dispositif à clairevoie sans mur bahut, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes
ZELLWILLER	<ul style="list-style-type: none"> * <u>A l'alignement de la voirie</u> : - Hauteur : 1,10 m maximum - Constituées d'un mur bahut simple de 0,45 m maximum : => soit éventuellement doublé d'une haie vive => soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie * Les couleurs des enduits et des peintures sur grilles ou grillages, ainsi que les portes et portillons seront harmonisés avec les couleurs des façades de construction * <u>Sur limites séparatives</u> : - Hauteur de 1,50 m maximum pour le grillage et de 2 m pour la haie vive - Constituées d'un muret de 0,30 m de hauteur surmonté d'un grillage à grandes mailles. Cet ensemble pourra être doublé à l'intérieur de chaque propriété d'une haie vive

Article 12 UB : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les

aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UB : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés aux conditions suivantes :

- soit être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible et sans être visibles du domaine public.
- soit être implantés au sol.

Article 14 UB : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 15 UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 25% minimum de la surface d'une même unité foncière, non affectée aux constructions, accès et au stationnement, devra être perméable aux eaux pluviales.
2. La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
 - en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante,
 - en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant,
 - aux unités foncières inférieures à 300 m².
3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Article 16 UB : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. Les plantations de conifères sont interdites.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige d'essence locale.
4. Toute opération d'aménagement ou de construction supérieure à 0,50 ha doit comporter un ou des espaces collectifs aménagés accessibles au public, correspondant à 10% au minimum de la superficie de l'opération.

Article 17 UB : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UB : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UB : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. **Sous-destination « Logement »** : Pour chaque logement créé, une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher doit être créée.
2. **Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.
3. **Sous-destination « Restauration »** : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de la salle doit être créée.
4. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
5. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Article 20 UB : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 UB : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le nombre d'accès sur la RN 422 est limité à un seul par secteur de zone, à un seul par propriété sur la RD 35 et à un seul par terrain sur la RD 854, dans l'intérêt de la sécurité.
2. Tout nouvel accès direct sur la RD 5 est interdit.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La longueur des voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation et leur aménagement en placette dans leur partie terminale pour faire aisément demi-tour sera en fonction des projets de construction.

Article 22 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1. **Eau potable**

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

2. **Réseaux d'énergie**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. **Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En secteur de zone UB2a

A défaut de réseau public, l'évacuation des eaux usées peut être constituée d'un système individuel. Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès lors que ce dernier est réalisé.

4. **Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En secteur de zone UB2a

A défaut de réseau public, l'évacuation des eaux usées peut être constituée d'un système individuel. Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès lors que ce dernier est réalisé.

Article 23 UB : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UB : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».