Modification en annexe dans la dernière page, ces dernières sont portées sur les articles suivants :

UA 1 - UA 10

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle couvre la partie ancienne de l'agglomération, caractérisée par des volumes généraux dont la préservation et la mise en valeur constituent un objectif d'aménagement. Elle comprend le secteur **UAa** situé en zone C (dite zone de bruit modéré) au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Bâle-Mulhouse soumis à des conditions spéciales.

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

Articles

UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES Article modifié, voir en annexe

I.1. Sous réserve des dispositions de l'article **UA 2** et d'une isolation acoustique au moins égale à 30 dBA, toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.

I.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UA 11.4.** ;
- les dépôts de véhicules contenant plus de 10 unités ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UA**.

I.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction nonobstant les dispositions des articles **UA3** et **UA15**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

1.4. La démolition de tout ou partie de constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

1.5. 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.

1.6. Les installations liées exclusivement au trafic routier, les opérations à caractère linéaire et leurs annexes techniques, si elles sont liées à un réseau d'utilité publique.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

2.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

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

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe **UA 1.2.**

2.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.

2.6. Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver" au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.7. Dans le secteur **UAa**, sont interdites :

- toutes constructions à usage d'habitation à l'exception :
  - de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci,
  - des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole,
  - des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances,
- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes **à l'exception de celles** qui n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Articles

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour chaque propriété, les accès carrossables à une même voie publique sont limités à un accès par tranche de 30 mètres de façade sur rue.

3.2. Voirie

3.2.1. 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.

Aucune voie publique ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la configuration des lieux ou à l'importance des opérations qu'elles doivent desservir.

Cette emprise ne peut être inférieure à 4 mètres pour les voies secondaires non destinées à être intégrées dans la voie communale, et qui ne pourront alors desservir plus de 2 logements.

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent pas excéder 60 mètres de long.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes en vigueur ; ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de l'axe de la voie qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 4 mètres.

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative :

- sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul,

- au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

  - si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,

  - ou si elles s'adossent à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur,

  - en cas d'accord des deux parties établi par acte notarié, la hauteur sur limite pourra passer de 4 à 6 mètres.

7.3. Toutefois d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UA 9 : EMPRISE DU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les **trois quarts** de la superficie du terrain.

9.2. Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé :

- en cas de reconstruction, l'emprise au sol initiale pouvant alors être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires et ne dépassant pas un niveau à l'égout tels que appentis ou hangars ;

- pour des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit ;

- lorsque l'application des règles **UA 6**, **UA 7** et **UA 10** ne permet pas l'édification d'une construction d'au moins 140 m² de surface hors œuvre nette ;

- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Article modifié, voir en annexe

10.1. Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder **quatre** non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol, au droit du niveau supérieur de la dalle finie, est inférieure à 1 mètre.

10.2. La hauteur des constructions, compte tenu des cheminées, saillies et autres éléments de constructions reconnus indispensables est limitée à 12 mètres à l'égout du toit et à 18 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toute architecture susceptible d'altérer le caractère du centre ancien est interdite.

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. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 35 et 55°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder 1,50 mètre de haut ; elles seront constituées par des dispositifs à claire-voie, élevés sur un mur-bahut, qui ne devra pas excéder 0,70 mètre.

UA 12 : STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou 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.

12.2. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste 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.

12.3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonniers doivent être plantés.

13.2. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "Espace boisé classé à conserver ou à créer" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Articles

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 1,40.

UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

15.1. Le dépassement du C.O.S. est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles **UA 3** à **UA 13** rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle autorisée par le C.O.S.

Le dépassement correspondant est assorti au versement de la participation prévu aux articles L.332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

15.2. Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel et commercial.

SONT AINSI MODIFIÉS LES ARTICLES SUIVANTS :

ZONE UA

Modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée portant sur l'autorisation des équipements publics et leur annexes techniques en zone UD

Modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée portant sur la simplification des règles de hauteur

Modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée portant sur l'application lot par lot des règles édictées par le POS dans le cas d'un lotissement ou de la construction

Articles avant modification	***Articles après modification***
UA 1 : OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL ADMISES	
1.7 *Néant*	1.7 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols s'appliquent à chaque lot.
UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
10.1 Le nombre de niveaux qu'en soit l'usage ne pourra excéder quatre non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol, au droit du niveau supérieur de la dalle finie, est inférieure à 1 mètre.	~~10.1 Le nombre de niveaux qu'en soit l'usage ne pourra excéder quatre non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol, au droit du niveau supérieur de la dalle finie, est inférieure à 1 mètre.~~
10.2. La hauteur des constructions, compte tenu des cheminées, saillies et autres éléments de constructions reconnus indispensables est limitée à 12 mètres à l'égout du toit et à 18 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel.	~~10.2~~. La hauteur des constructions, compte **non** tenu des cheminées, saillies et autres éléments de constructions reconnus indispensables est limitée ~~à 12 mètres à l'égout du toit et~~ à 18 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel. **La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ne pourra excéder 15 mètres, compte non tenu des cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.**