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

UC 1 - UC 10

CHAPITRE III – ZONE UC

Caractère de la zone
Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel de moyenne densité, située sur les coteaux, et en périphérie d'agglomération ; l'objectif d'aménagement recherché est la constitution d'un tissu urbain aéré, verdoyant, et d'impact visuel réduit. Elle comprend un secteur **UCa** 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

UC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES Article modifié, voir en annexe

1.1. Sous réserve des dispositions de l'article **UC 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.

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

- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC**.

1.3. 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 **UC 3** et **UC 15**, 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. 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.

UC 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. Les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. 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.

2.4. 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 dépôts de véhicules contenant plus de 10 unités ;
- 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 **UC 1.2.**

2.5. La création d'exploitations agricoles.

2.6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

2.8. Dans le secteur **UCa**, 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles

UC 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.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une voie publique, sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 ne doivent pas excéder 60 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'un rayon minimum de 4 mètres.

UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. 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.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales devront être évacuées sur place moyennant un dispositif approprié.

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.

UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles les terrains à bâtir constitués par voie de lotissement, de groupe d'habitation ou d'Association Foncière Urbaine, doivent avoir une superficie au moins égale 500 m².

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté 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. Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives dans les cas ci-après :

- Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble défini par voie de lotissement, groupe d'habitation ou Association Foncière Autorisée.

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

  - si leur hauteur n'excède pas 3 mètres, au droit de la limite séparative et 5 m au total, compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur une seule limite,

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

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

UC 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.

UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le **tiers** de la superficie du terrain.

UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder **deux** non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au droit du niveau supérieur de la dalle finie, se situe à moins de 1 mètre du niveau moyen de la chaussée finie au droit du terrain.

10.2. La hauteur des constructions, compte non tenu des cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables, est limitée à 6,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel.

10.3. Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres de longueur, comptés à partir de la marge de recul et dans le sens de la pente du terrain.

10.4. Dans les secteurs exposés à des risques hydrauliques figurés sur le plan de zonage, tout plancher d'une construction ou installation devra être situé au dessus du niveau du terrain préexistant avant les travaux.

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 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.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doit être comprise entre 40 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 0,50 mètre.

11.5. Les remblais

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

UC 12 : STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, ou le cas échéant d'extension, de maisons individuelles, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins un garage, et une aire de stationnement non clôturée et directement accessible depuis la voie publique de dimension minimum de 2,5 m x 6 m.

12.2. Pour les autres constructions autorisées, les normes applicables sont celles annexées au présent dossier.

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.

UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain.

13.2. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "Espace boisés 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

UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,40.

UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UC

Articles avant modification	***Articles après modification***

UC 1 : OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL ADMISES

1.5 Néant	1.5 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.

UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder deux non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au droit du niveau supérieur de la dalle finie, se situe à moins de 1 mètre du niveau moyen de la chaussée finie au droit du terrain.	~~10.1 Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au droit du niveau supérieur de la dalle finie, se situe à moins de 1 mètre du niveau moyen de la chaussée finie au droit du terrain.~~
10.2. La hauteur des constructions, compte non tenu des cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables, est limitée à 6,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel.	~~10.2~~.10.1 La hauteur des constructions, compte non tenu des cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables, est limitée ~~à 6,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et~~ à 11 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel. **La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ne pourra excéder 8 mètres, compte non tenu des cheminées, saillies et autres éléments de constructions reconnus indispensables.**
10.3 Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres de longueur, comptés à partir de la marge de recul et dans le sens de la pente du terrain.	~~10.3~~ 10.2 Pour la détermination ~~du nombre de niveaux et~~ de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres de longueur, comptés à partir de la marge de recul et dans le sens de la pente du terrain.