

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA représente le coeur traditionnel du village de HENGWILLER, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies. Cet espace cumule principalement des fonctions résidentielles et de services.

La conservation et l'affirmation de ce caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.

1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.3 Les constructions de plein pied sont préconisées. Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

2.4 Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.5 La remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits partiellement par un sinistre.

2.6 L'extension des constructions ou installations destinées à l'activité agricole.

2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 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.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer pour la façade avant des volumes principaux des constructions.

La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,

Ces règles s'appliquent à chaque lot d'un lotissement.

L'implantation des ouvrages à caractère technique peut se faire soit en limite d'emprise publique soit au delà de 0,50 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative pour les volumes principaux des constructions.

Une construction peut s'implanter en tous points pouvant aller jusqu'à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction projetée au moins sur une des limites.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges des cours d'eau ou des fossés.

Ces règles s'appliquent à chaque lot d'un lotissement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 4 mètres.

UA 9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

9.2 Cependant, le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle supporte des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit ; dans ce cas, l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 50 % de la superficie du terrain ;
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

Les restructurations de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ne doivent pas aggraver la non-conformité.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

UA 11 : Aspect extérieur

L'autorisation 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, de l'aspect et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45° à l'exception des annexes et dépendances qui ne sont pas concernées.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.

UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- \leq à 25 m² de SHON, 0 place de stationnement à créer.
- $>$ à 25 m² de SHON, 1 place par tranche de 50m² de SHON entamée.

UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit de zones à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.

- 1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9 La création et l'extension d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 Sont soumises à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 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.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer pour la façade avant des volumes principaux des constructions.

La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'emprise publique.

Dans l'ensemble du secteur UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles s'appliquent à chaque lot d'un lotissement.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative pour les volumes principaux des constructions.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative pour une hauteur maximale de 3 mètres, 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 de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Ces règles s'appliquent à chaque lot d'un lotissement.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres pour des raisons de sécurité.

UB 9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 11 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain.

La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

UB 11 : Aspect extérieur

L'autorisation 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, de l'aspect et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.

UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- \leq à 25 m² de SHON, 0 place de stationnement à créer.
- $>$ à 25 m² de SHON, 2 places par tranche de 75m² de SHON entamée.

UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.