

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité.

Elle comprend un secteur UBa ayant fait l'objet d'une opération de remembrement urbain comportant des prescriptions d'urbanisme particulières.

↳ Zone UBa = lotissement Tieffeuacken -

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

ARTICLES

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants lorsqu'ils visent à diminuer les nuisances et améliorer le caractère de la zone.
- 1.2. Les établissements classés répondant aux besoins quotidiens des habitants de la zone, s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur et s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances incompatible avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- 1.3. Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - l'édification ou la transformation de clôtures.

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. La création d'exploitations agricoles.
- 2.2. Les parcs d'attractions.
- 2.3. Les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves.
- 2.4. Le stationnement de caravanes isolées.
- 2.5. L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- 2.6. Les carrières.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des opérations de constructions autorisées en UB 1 ou à des équipements publics d'infrastructures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

ARTICLES

UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2 ci-dessous.

3.1.1 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3,50 m de largeur maximum par tranche de 30 mètres de façade.

3.2 VOIRIE

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 En outre, aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;

- 6 mètres dans tous les autres cas.

3.2.3 Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UB 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.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif 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 peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Toutefois pour tout ensemble d'au moins 10 logements, quelle que soit la surface des parcelles correspondantes, il sera réalisé obligatoirement un réseau général d'évacuation des eaux, aboutissant à une installation d'épuration unique. Ce réseau devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit 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 devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.2.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux d'électricité moyenne ou basse tension et de téléphone devront être souterrains.

UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 5 ares.

UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit égale ou supérieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBa, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

- 6.2. Dans les îlots où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être établies à cet alignement.
- 6.3. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sauf en cas de contiguïté, 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 les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;

- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;

- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UB 8 sont applicables ;

- dans les autres cas, lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 13 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3 Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

8.2 De plus, 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.

UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

9.2 Pour les constructions à usage d'activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, cette emprise est portée aux 3/4 de la superficie du terrain.

- 9.3. La mise en conformité avec les normes d'habitabilité peut se faire nonobstant les dispositions de l'article UB 9.1. et UB 9.2. à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Nombre de niveaux

10.1.1. *Sauf dans le secteur UBa, le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total.*

10.1.2. *Dans le secteur UBa, le nombre de niveaux des constructions est fixé à un à l'égout du toit, c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée et un comble aménageable non compté le sous-sol. Le niveau de rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ne pourra dépasser un maximum de 1,50 mètre.*

10.2. La hauteur au faîte des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres.

UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien, devra avoir un aspect et une esthétique compatibles avec le caractère du village.

11.2. Les clôtures

11.2.1. La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,50 m. Elles seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'éléments à claire voie. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Dans le secteur UBa, la hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 mètre.

11.2.2. Des dispositions plus restrictives que celles prévues au paragraphe UB 11.2.1. pourront être prescrites pour motif de sécurité afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

11.2.3. La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

UB 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension 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 dans la pièce 4.1. "Informations générales" jointe au présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article 6 du titre I.

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,70.

Dans le secteur UBa le C.O.S. est de 0,40.

UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.