

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

### CARACTERES DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service ainsi que leurs dépendances.

C'est une zone de construction en ordre relativement continu, principalement composée de constructions implantées en mitoyenneté dont le caractère architectural traditionnel est à sauvegarder.

Les demandes d'autorisation ou de déclaration régies par le présent règlement de zone reposent sur la notion fondamentale de terrain qui est, d'après les imprimés réglementaires correspondants aux demandes précitées, « l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision » .

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol (O.U.S) admises**

▫ Rappels concernant certaines O.U.S. :

- l'édification des clôtures est soumise à une autorisation administrative.
- la réalisation des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme est soumise à une autorisation administrative.
- les démolitions sont soumises à permis de démolir.

▫ O.U.S. admises :

⚡ Concernant les constructions :

Sont admises :

- dans toute la zone, les constructions de quelques destinations que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 du présent article et des interdictions mentionnées au paragraphe 2 de l'article 2 UA.

⚡ Concernant les lotissements :

Néant

⚡ Concernant les installations classées :

Ne sont admises :

- dans toute la zone, que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui répondent aux conditions fixées au paragraphe 3 du présent article.

⚡ Concernant les caravanes isolées :

Néant.

⚡ Concernant les terrains de caravanes :

Néant.

⇨ Concernant les terrains de camping :

Néant.

⇨ Concernant les installations et travaux divers :

- ✱ les aires de jeux et de sports ouvertes au public dans toute la zone.
- ✱ les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au-moins 10 véhicules dans toute la zone.

⇨ Concernant les carrières :

Néant.

▫ O.U.S. admises sous conditions :

Toutefois, les O.U.S. suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

⇨ Conditions liées au terrain :

Ces conditions figurent à l'article 5 UA.

⇨ Conditions d'urbanisme :

✱ Concernant les constructions :

- à usage industriel :

. Dans toute la zone, ne sont admis que l'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux industriels existants, ainsi que la création de bâtiments entrant dans le cadre de l'extension des entreprises industrielles existantes dans le territoire couvert par le présent plan.

- à usage agricole :

. Dans toute la zone, ne sont admis que l'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments agricoles existants, ainsi que la création de bâtiments entrant dans le cadre de l'extension des exploitations agricoles existantes dans le territoire couvert par le présent plan.

✱ Concernant les installations classées :

- Ne sont admises que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**Article 2 UA – O.U.S. interdites**

▫ Rappel concernant une certaine O.U.S. :

- ✱ Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

▫ O.U.S. interdites :

Sont interdites :

- ✱ dans toute la zone, les constructions à usage d'habitation, composées de bâtiments comportant plus de 4 (quatre) logements, à usage industriel et agricole, sauf celles visées à l'article 1 UA.
- ✱ dans toute la zone, les lotissements à usage d'habitation et d'activités.
- ✱ dans toute la zone, le stationnement de plus de 3 (trois) mois des caravanes isolées.
- ✱ dans toute la zone, les terrains aménagés pour recevoir des caravanes.
- ✱ dans toute la zone, les terrains aménagés pour accueillir plus de 6 (six) abris et 20 (vingt) campeurs.

- ✱ dans toute la zone, les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au-moins 10 (dix) unités,
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 (deux) mètres, à l'exception de ceux nécessaires à toutes les autres O.U.S. autorisées par le présent règlement de zone,
  - les garages collectifs de caravanes.
- ✱ dans toute la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✱ dans toute la zone, les habitations légères de loisirs.
- ✱ dans toute la zone, les terrains destinés à recevoir des habitations de loisirs.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 UA - Accès et voirie**

#### ↪ Accès

- ✱ Accès automobile :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bonne état de viabilité.

«Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configurant ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.»

Les accès sur les voies publiques sont modulés comme suit :

- le long des voies publiques suivantes :

. C.D. 5,

les accès sont limités à un seul par propriété dans l'intérêt de la sécurité.

#### ↪ Voirie

- ✱ Voies publiques :
  - Dimensionnement :

Toute voie communale nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier, de la nature et de l'intensité du trafic.
  - Sécurité :

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie communale nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité-incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

- ✱ Voies privées :

Aucune voie privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

- ✱ Voies en impasse :

Les voies en impasse de plus de 30 (trente) mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Elle auront une longueur maximum de 150 (cent cinquante) mètres.

## **Article 4 UA – Desserte par les réseaux**

### ↪ Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### ↪ Réseau d'assainissement des eaux usées :

#### ● Cas des eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchements au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur et du Service chargé de la police des eaux.

#### ● Cas des eaux usées industrielles :

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé conjointement par le Service chargé des installations classées et le Service chargé de la police des eaux, conformément au décret du 23 février 1973 et des textes subséquents.

### ↪ Réseau d'électricité :

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### ↪ Réseau de téléphone :

Lorsque les lignes publiques téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### ↪ Réseau de télédistribution :

Les usagers de la télévision ont l'obligation de se brancher sur le réseau de télédistribution (s'il y a lieu).

## **Article 5 UA – Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **Article 6 UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

### □ Disposition générales :

#### ↪ Publiques :

#### ● Cas des voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

Toute construction ou installation, autorisée par le présent règlement de zone, doit être édifiée :  
- dans toute la zone, et suivant le cas, sur la ligne des constructions démolies, ou suivant la ligne des constructions voisines existantes, ceci afin de conserver le caractère urbanistique actuel.

« Il est précisé que nonobstant les dispositions règlementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire. »

✱ Cas des voies d'eau :

Sauf disposition contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées par le présent règlement de zone, devront être implantées à 6 (six) mètres des cours d'eau.

□ Dispositions particulières :

⇨ Postes de transformation :

Les postes de transformation électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance D'I de l'alignement, au moins égale à 1,50 mètre, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D'I \geq 1,50 \text{ mètres}$$

**Article 7 UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires**

□ Dispositions générales :

⇨ Donnant sur les voies et emprises publiques

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone doit être implantée comme suit :

✱ Dans toute la zone :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance D<sup>2</sup> comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude Δ H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D^2 \geq \frac{\Delta H}{2} \text{ avec minimum de 3 mètres.}$$

✱ Dans toute la zone :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire et au cas où le pignon est dirigé vers cette limite, la distance D<sup>2</sup> comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude Δ H entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D^2 \geq \frac{\Delta H}{2} - 2 \text{ mètres avec minimum de 3 mètres}$$

✱ Dans toute la zone :

Lorsque par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des règles précédentes du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

✱ Dans toute la zone :

Le bâtiment à construire pourra, par exception, être implanté en recul de 0,40 mètre (quarante centimètres) par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale (Schlupf).

✱ Dans toute la zone :

Au-delà de 25 (vingt-cinq) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions sur limites séparatives ne peuvent dépasser 4,5 m (quatre mètres cinquante) de hauteur, la hauteur étant comptée verticalement du terrain naturel à l'égoût de la toiture (sauf pour les bâtiments agricoles).

▫ Dispositions particulières :

⤵ Postes de transformation :

Les postes de transformation électrique préfabriqués peuvent être implantés à une distance D'2 de la limite séparative la plus proche, au moins égale à 0,80 mètre, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D'2 \geq 0,80 \text{ mètre}$$

### **Article 8 UA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

⤵ Bâtiments isolés :

« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au-moins 4 mètres peut être réservée entre deux bâtiments non contigus."

Peut être autorisé, par exception, l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

⤵ Ensemble de bâtiments :

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

- ✱ La moitié au moins des façades percées de baies servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces principales prenne jour sur les façades répondant à ces conditions ;
- ✱ Les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 60° (soixante degrés) au dessus du plan horizontal ;
- ✱ Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être exigée entre deux bâtiments contigus ;
- ✱ L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout cors de bâtiment par une vomie ou un terrain carrossable dégagé de tout obstacle ;
- ✱ Des adaptations mineures peuvent être accordées aux dispositions du présent article, dans les formes précisées à l'article 11 du présent règlement, notamment lorsque la préservation du cachet architectural le justifie ;
- ✱ Chaque bâtiment ne pourra comporter plus de 4 (quatre) logements.

### **Article 9 UA – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments résulte de l'application des règles des articles 6UA, 7UA et 8UA.

### **Article 10 UA – Hauteur des constructions**

⤵ Dispositions générales :

✱ Concernant les constructions :

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres,
- souches de cheminées,
- balustrades,
- etc...

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisées par le présent règlement de zone et non visée au paragraphe « Dispositions particulières » ci-dessous, est limitée comme suit :

- la hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture et est exprimée en mètres ; en cas de terrain en pente de plus de 5 % (cinq pour cent), le terrain naturel est à remplacer par le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 7 (sept) mètres dans toute la zone, pour les constructions à usage d'habitation.

↪ Dispositions particulières :

✱ Concernant les constructions :

- la hauteur maximale au faîtage des bâtiments industriels, artisanaux et agricoles autorisés par le présent règlement de zone est fixée à 12 (douze) mètres dans toute la zone (14 mètres pour les séchoirs à tabac).

- la hauteur maximale à l'égout de la toiture des bâtiments industriels, artisanaux et agricoles autorisés par le présent règlement de zone est fixée à 9 (neuf) mètres dans toute la zone.

- la hauteur des silos n'est pas réglementée.

✱ Concernant les clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à 2 (deux) mètres dans toute la zone.

La hauteur maximale des clôtures situées le long des limites parcellaires est fixée à 2 (deux) mètres dans toute la zone.

## **Article 11 UA – Aspect extérieur des constructions**

↪ Dispositions générales :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

↪ Dispositions particulières :

✱ Façades :

L'architecture devra respecter le cadre traditionnel ancien existant. Les matériaux apparents devront être ceux utilisés dans l'architecture typique alsacienne.

✱ Clôtures :

Le long des voies et emprises publiques et le long des limites parcellaires, elles devront respecter l'esprit local et présenter un aspect fini soigné. Les murs pleins seront enduits.

✱ Toitures :

Elles seront à deux pans dont la pente sera comprise entre 45° (quarante-cinq degrés) et 52° (cinquante-deux degrés) et devront s'harmoniser avec l'environnement. Les matériaux utilisés seront la tuile en terre cuite rouge pour toutes les constructions. Des exceptions pourront être acceptées pour les locaux industriels et agricoles en fonction de l'environnement immédiat des constructions projetées. Toutefois pour les exceptions, la teinte devra être rouge.

Les toitures à un pan seront autorisées pour les dépendances annexes.

✱ Terrasses :

Les toitures terrasses sont interdites.

## **Article 12 UA – Stationnement des véhicules**

### ↳ Dispositions générales :

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 affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les dimensions minimums des places de stationnement doivent être les suivantes :

- place standard : rectangle de 5 mètres par 2,50 mètres,
- place pour handicapés semi ambulant : rectangle de 5 mètres par 3,15 mètres,
- place pour handicapés avec fauteuils roulants : rectangle de 5 mètres par 3,30 mètres.

### ↳ Normes de stationnement :

#### ✱ Pour les logements à usage d'habitation :

- par logement de moins de 4 pièces : 1 place
- par logement de 4 pièces et plus : 1,2 place
- résidence pour personnes âgées pour 5 logements : 1 place

#### ✱ Pour les constructions à usage commercial :

- par tranche de 100 m<sup>2</sup> et au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre : 2 places

#### ✱ Pour les constructions à usage de service :

##### - Hôtels et restaurants :

- ° pour 10 chambres d'hôtel : 5 places
- ° pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant : 2 places

##### - Salle de réunions et spectacle :

- ° pour 10 sièges : 2 places

##### - Etablissement d'enseignement :

- ° premier degré, par classe : 1 place
- ° deuxième degré, par classe : 1 place

#### ✱ Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place.

Il est stipulé en outre que les établissements scolaires doivent comporter des aires de stationnements pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas de constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

## **Article 13 UA – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

### ↳ Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.

Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être aménagés.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public doivent être aménagées en espaces verts publics et plantés.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées.

### ↳ Espaces boisés classés :

Néant.



## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

⚡ Dispositions générales :

Le C.O.S. est fixé à 1.

⚡ Dispositions particulières :

Le C.O.S. n'est pas fixé pour les constructions et installations publiques projetées dans la présente zone.

Le C.O.S. n'est pas fixé pour les constructions et installations scolaires projetées dans la présente zone.

Le C.O.S. n'est pas fixé pour les constructions et installations à usage industriel projetées dans toute la zone.

Le C.O.S. n'est pas fixé pour les constructions et installations à usage agricole projetées dans toute la zone.

Il est rappelé que « le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre (net) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol », que « la densité de construction (D.C.) (la D.C. doit être inférieur ou égale au C.O.S.) est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée » et que « la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction (éventuelle) des surfaces énumérées à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme ».

### **Article 15 UA - Dépassement du C.O.S.**

Le dépassement des C.O.S. fixés par l'article 14 du présent règlement de zone et autorisés par le présent article dudit règlement, est assorti du versement de la participation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 dudit Code.

⚡ Dépassement des C.O.S. pour des raisons d'urbanisme et d'architecture :

● Cas général :

Le dépassement des C.O.S. est autorisé pour des raisons d'urbanisme et d'architecture dans les limites des règles imposées par les articles 1 à 13 dudit règlement.

⚡ Dépassement des C.O.S. pour la reconstruction des bâtiments existants :

● Reconstruction à l'identique libre :

- Dans toute la zone :

La reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie ne donne pas lieu au versement de la participation, pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application des C.O.S.

Règlement de P.O.S.  
Commune de KERTZFELD  
Le 3 décembre 1981