



A2

UB3

Stion B1

40m

RUE DU FOYER

B1

ROUTE

DU KOCHERSBERG

RUE DE LA FONTAINE

RUE DE L'EGLISE

Stion

RUE DES SEIGNEURS

C2

SCHLOSS
Stion 6
ND

RUE PRINCIPALE

UA

C3

NA 4

B2

RUE DU PARC

RUE DES PRES

RUE DES FLEURS

NA 3

NA 3

A3

Stion 2

RUE DES FORGERONS

RUE DE LA CHAPPELLE

ROUTE DE STRASBOURG

UB2

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et extensions de bâtiments à usage d'habitation, de bureau ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal, agricole et de services.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
3. Les occupations et utilisations du sol, nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
4. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
5. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
6. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2UA ci-dessous.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2. Les dispositions du paragraphe 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

3. Voirie

- 3.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.2. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoir dans toute place de retournement.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

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

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, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau public insuffisant, le constructeur devra réaliser les dispositifs limitant le débit des eaux pluviales évacués du terrain adaptés au terrain et à l'opération.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées suivant la ligne de construction existante.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite latérale

1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales.

1.2. L'implantation des constructions définies au § 1. ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

- 1.3. Le bâtiment à construire pourra, par exception, être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospects et ce conformément à la tradition locale, («Schlupf» minimum 0,70 m, maximum 1,10 m), lorsqu'un bâtiment est déjà implanté de cette manière sur fond voisin . Dans ce cas la construction ne pourra pas s'implanter sur la limite concernée. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales.

2. Implantation avec prospects

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance 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 entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.
2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
3. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de tout point de l'égout de toiture au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillements ou d'exhaussements du sol, ne peut excéder 7 mètres, soit 2 niveaux au maximum (R+1).
2. Les annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture lorsqu'elles sont implantées sur limites.
3. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 10 mètres.

Article 11 UA - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

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, 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.

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Sont notamment interdits les immeubles "barres".

2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives peuvent être constituées par soit des haies vives, soit des grilles, grillages ou murs pleins, dont la hauteur ne saurait excéder 2 mètres, y compris le mur-bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 UA - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'exception des bâtiments à caractère publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places ⁽¹⁾	
Logement (résidents et visiteurs)		
- collectif :		
. jusqu'à 4 pièces	1	
. au-delà de 4 pièces	2	
- maison individuelle	2	
Bureaux		
Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3	
Commerces		
Nombre de places par rapport à la surface de plancher hors oeuvre (vente + réserve)		
- de 0 à 100 m ²	2	
- de 100 à 1000 m ²	3	
- au-delà de 1000 m ² :	5	
Équipement d'enseignement		
Nombre de places par classe construite		
- primaire et maternelle	1	
Autres équipements		
- centre culturel, salle de réunion	pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer	pour 10 chambres	5
- restaurant	pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage ou de graissage		3
Activités industrielles : pour 3 emplois		2
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire		

3. Il est stipulé, en outre, que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
4. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 UA - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.