



Stion 47

19

LEIMENGRUB

UB2

UB2

B4

ECKZWEITEL

ROUTE DE STRASBOURG

Stion 2

B3

UA

OBERE HOCHMATT

Stion 5

NA2

A4

A3

B2

RUE DE LA COLLINE

RUE DES TILLEULS

RUE DES CERISES

RUE DE LA LIBERTÉ

RUE DU TOESS

CHAMPS

RUE 5

RUE DE LA CHAPELLE

RUE DES FORGERONS

RUE DES PRÉS

FLEURS

IMPASSE DE LA

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB**

---

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

#### **Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises**

---

1. Les constructions à usage d'habitation, de bureau, ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal et de services.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes sous réserve d'être compatible 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 2UB ci-dessous .

#### **Article 2 UB - 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 UB - 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'enlèvement 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 UB - 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 UB - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

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

## **Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Implantation jouxtant la limite séparative**

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative, lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 m à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.

1.2. Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives.

## 2. Implantations 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 deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

## 3. Cas des permis de construire groupés

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au § 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois, de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

### **Article 8 UB - 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 UB - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à l'égout des toitures par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 5,50 m (cinq mètres cinquante) à l'égout de toiture, soit R+combles (un seul niveau habitable dans les combles).

## Article 11 UB - Aspect extérieur

---

### 1. Façades et volumes

- 1.1. 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.
- 1.2. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

### 2. Clôtures

- 2.1. 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.
- 2.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,20 mètre pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur bahut éventuel.
- 2.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'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 ou voisine, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

## Article 12 UB - 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. 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 <sup>(1)</sup>	
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs)		
- collectif :		
- jusqu'à 4 pièces	1	
- au-delà de 4 pièces	2	
- maison individuelle	2	
<b>Bureaux</b>		
Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3	
<b>Commerces</b>		
Nombre de places par rapport à la surface de plancher hors oeuvre (vente + réserve)		
- de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2	
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3	
- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> :	5	
<b>Équipement d'enseignement</b>		
Nombre de places par classe construite		
- primaire et maternelle	1	
- secondaire	1,5	
<b>Autres équipements</b>		
- 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
<b>Activités industrielles</b> : pour 3 emplois		2
<b>Équipements exceptionnels</b>		
Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.		
(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.

### **Article 13 UB - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées.
2. En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 30 % au moins de la superficie de chaque terrain de constructions doit être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux des enfants. Les aires de stationnement ne peuvent être prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.
3. Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 30 % du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations, à condition d'être plantée d'arbres.



### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S maximum applicable dans les différentes zones est égal à **0,8**

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

---

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UB à 13 UB, le dépassement du coefficient du sol peut être autorisé dans la limite de 25 %, moyennant la participation prévue aux articles L 332-1 à L 332-5 et R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme :

- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- pour l'agrandissement des constructions existantes, lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.