

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCB

Rappel :

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 UCB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

1. Les *constructions* et *installations* susceptibles de provoquer des *nuisances* ou susciter des *risques incompatibles avec la vocation résidentielle*.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

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

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 3 UCB à 5 UCB :

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les *bâtiments* doivent être édifiés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'*alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un *ordonnement de fait* des *bâtiments existants* qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.
- 1.3. Les *saillies* sur *façades* sont autorisées jusqu'à 3 mètres de l'*alignement* des voies et places, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

- 1.4. Lorsqu'ils sont en *saillie* sur une *ligne de construction* ou marge de recul, la longueur des *avant-corps* fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la *façade* du *bâtiment*.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux *constructions* et *installations* de faible emprise nécessaires aux missions des *services publics* ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'*alignement*, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UCB : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En vertu de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* 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 ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux *constructions* et *installations* de faible emprise nécessaires aux *services publics* ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètres des limites séparatives.

Article 8 UCB : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les *bâtiments* non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des *bâtiments* est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des *baies* et le point le plus haut du *nu de la façade* en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout *bâtiment* faisant face à un *bâtiment* à usage d'habitation.

Article 9 UCB : Emprise au sol

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder 40 %.

2. Dispositions particulières

2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

2.2. Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder 35 %.

Article 10 UCB : Hauteur maximale des constructions

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des *constructions* est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au *niveau moyen de la voie de desserte* existante ou à créer pour les *constructions* implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au *niveau moyen du terrain d'assise* de la *construction* pour les *constructions* implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des *constructions* est limitée à :

- 8 mètres dans le secteur de zone UCB1 ;
- 5 mètres dans le secteur de zone UCB2 ;
- 3 mètres dans le secteur de zone UCB2 située le long de la route de Strasbourg, à Entzheim.

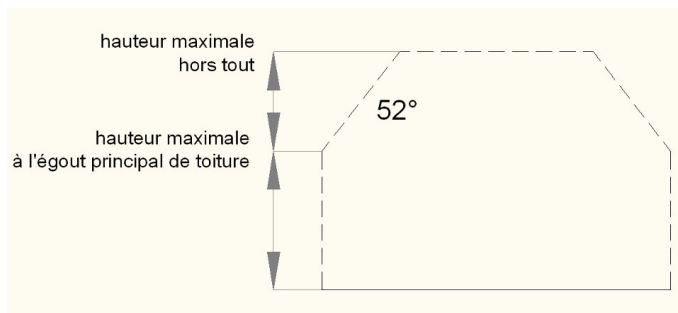
Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCB : Aspect extérieur des constructions

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les *constructions* surmontées d'*attiques*, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'*égout de toiture* fixée à l'article 10 UCB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.



1.2. Les pentes des toitures des *bâtiments* ne peuvent être supérieures à 52°.

2. Clôtures en limite du domaine public

- 2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 2.3. Les clôtures peuvent être soit à *claire-voie*, soit composées d'un *mur bahut* surmonté d'un dispositif à *claire-voie*, dans une proportion 1/3 *mur bahut*, 2/3 dispositif à *claire-voie*. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 2.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.
- 2.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'*extension* des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UCB : Stationnement

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 UCB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Les *espaces libres* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

30 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des *aménagements paysagers* réalisés en *pleine terre*.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans les secteurs du périmètre de la Ceinture verte:

35 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des *aménagements paysagers* réalisés en *pleine terre*.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 14 UCB : Coefficient d'occupation du sol

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 15 UCB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 16 UCB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».