

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Rappel :

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

Article 1 UD : 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.
3. Dans la zone UD2a, les habitations en rez-de-chaussée ainsi que ceux situés dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351.

Article 2 UD : 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 ».

Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz3 (ZAC Etoile)

Les accès aux aires de stationnement en sous-sol depuis les voies publiques ainsi que les caractéristiques de certaines voies restant à réaliser sont inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la ZAC Etoile.

Articles 4 UD et 5 UD :

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

Article 6 UD : 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

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Avant-corps

Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :

2.1. Avant-corps et domaine public

Les avant-corps en surplomb sur le domaine public sont admis à condition que leurs saillies soient réalisées à une hauteur minimale de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2.2. Avant-corps et ligne de construction

En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain.

2.3. Avant-corps et marges de recul

2.3.1. La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain.

2.3.2. Pour les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

3. 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.

4. Dispositions applicables en secteur UDz3

Les constructions situées en secteur de zone UDz3 devront s'implanter dans les conditions définies par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Etoile.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique, la partie ainsi laissée libre sera interdite au stationnement automobile et fera l'objet d'un traitement minéral ou paysager.

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 2 ci-dessus, aucun avant-corps n'est admis en débord sur le domaine public.

Article 7 UD : 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 ».

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

1.2. Lorsque le terrain d'une opération jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – 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).

2. Dispositions particulières

2.1. 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 sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

2.2. En limite de secteur de zone UDz3, pour les parties du bâtiment qui ne sont pas implantées en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à la partie enterrée du bâtiment ou à des constructions d'une hauteur inférieure à 1,40 mètre.

Article 8 UD : 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 ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UD : Emprise au sol

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

Article 10 UD : 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 hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

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

3. Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zones UDz3 et UDz4 (ZAC Etoile)

La hauteur maximale ainsi que le nombre maximum de niveaux correspondant est indiquée dans l'OAP du secteur Etoile.

Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz2 (ZAC Poteries)

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de haies, arbustes à feuilles caduques ou persistantes.

Les clôtures construites seront obligatoirement constituées de la façon suivante: murets en béton plein coulé sur place, murets en briques (revêtus d'un enduit ou non), murets en grès, pierres taillées ou équivalent, grilles en métal à barreaudage vertical, d'une hauteur maximum de 1,40 mètre, à l'exclusion de tout autre. La hauteur du mur bahut éventuel est limitée à 0,40 mètre.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale, et uniquement en mitoyenneté. Elles seront alors de couleur sombre.

La limite du domaine privé doit être matérialisée.

Des dispositions spécifiques peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux existantes et renforcer l'aspect spécifique de la rue ou de la place concernée.

Article 12 UD : Stationnement

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

Dispositions applicables dans les secteurs de zones UDz1 (ZAC Danube) et UDz5 (ZAC Deux Rives)

Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement, exigible pour le stationnement des véhicules motorisés, lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

Article 13 UD : 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

Une superficie minimale doit être réservée à des aménagements paysagers, selon le pourcentage suivant :

- UD1, UDz1, UDz3, UDz4, UDz5 : non règlementé
- UD2, UD2a : 20 % réalisés en pleine terre. En outre, l'équivalent de 10 % de la surface précitée doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture (y compris les espaces verts sur dalle) ou en surface verticale.

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de zone UDz2 (ZAC Poteries)

Tous les espaces libres non sur-bâtiés seront aménagés.

Les espaces libres réservés aux aménagements paysagers comportant jeux, circulations réservés aux piétons et plantations représenteront au minimum 30 % de la surface de chaque îlot, sans pouvoir être inférieur à 10 % de la surface de chaque parcelle construite. Ces espaces seront entièrement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ou d'une haie en encadrement de l'aire de stationnement.

Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol

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

1. Dispositions générales

Non réglementé.

2. Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zone UDz3 et UDz4 (ZAC Etoile)

Les secteurs de zones UDz3 et UDz4 sont affectés d'une possibilité maximale d'utilisation du sol exprimée en surface de plancher constructible répartie comme suit :

- UDz3 : 37.500m²
- UDz4 : 22.000m²

Article 15 UD : 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 ».

Toute construction neuve, à vocation d'habitat, supérieure à 1.000 m² de surface de plancher, doit mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder à un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux).

Article 16 UD : 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 ».

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Rappel :

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

Article 1 UE : 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 interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UE.

Article 2 UE : 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 ».

Sont admis :

1. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
2. Les aménagements, constructions et installations liés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination « centre de congrès et d'exposition ».
4. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la sous-destination « hébergement », telle que défini au lexique.
5. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
6. Les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non-conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
7. Les gloriottes de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².
8. En outre, dans le secteur UE1, situé entre la rue Staedel et le Rhin tortue, correspondant au site du stade de la Meinau, les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
9. En outre, dans le secteur UE2 :
 - les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier ou de bureaux, à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements présents dans la zone.
 - les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.