

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat de typologies diversifiées (maisons individuelles, habitat collectif, ...), comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

La zone UC comporte

- un secteur UCa, visant à préserver ses caractéristiques architecturales et urbaines (quartier allemand),
- un secteur UCh, identifiant les cités ouvrières Rue du Ladhof/Kuhlmann et Route de Sélestat/Fleischhauer,
- un secteur UC1, comportant des dispositions spécifiques en matière d'assainissement.

Dans la zone UC, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comporte un site localisé à l'ouest du Noehlen-Weg, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination* industrielle ;
2. Les dépôts et stockages non couverts ;
3. Les étangs et les carrières* ;
4. Les habitations légères de loisirs ;
5. Les campings.

Article 2 - UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à destination* agricole, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière* que l'activité ;

4. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - compatible avec le voisinage d'habitations ;
 - ou lié à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Par terrain, le nombre d'accès* pour les véhicules (garage, stationnement, ...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
 - si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès* est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 6 mètres ;
 - si L est supérieur à 30 mètres, un accès* supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par tranche entamée de 15 mètres de linéaire.
4. Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies* et emprises publiques.

VOIRIE

5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans le seul secteur UC1 : A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UC - Superficie minimale des terrains constructibles

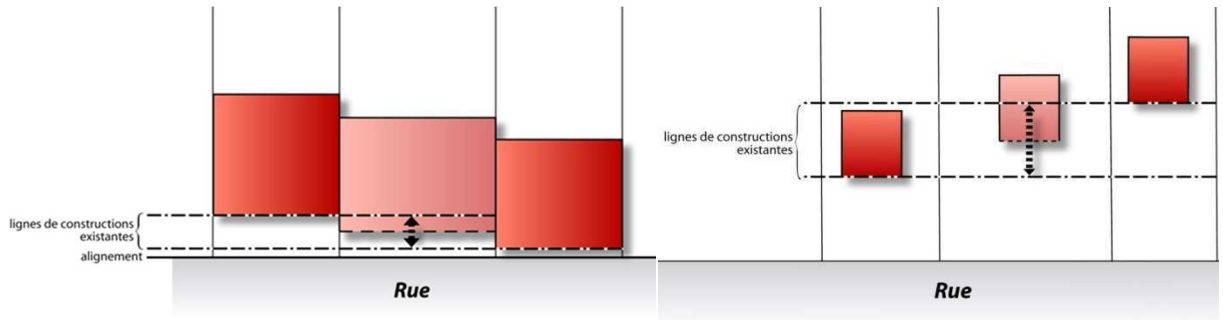
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

DANS TOUTE LA ZONE UC

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
 - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

3. Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



Schémas illustrant la règle de l'alinéa 3 :

- dans le cas de constructions implantées en bord de voie (schéma de gauche),
 - dans le cas de constructions implantées en recul de la voie (schéma de droite).
4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement*.
5. Tout point d'une petite construction* devra être situé à au-moins 4 mètres de l'alignement*.
6. Les balcons, oriel et autres avancées ne sont autorisées en saillie* sur domaine public que sous réserve :
- de ne pas excéder 0.80 m ;
 - de se situer à au-moins 5 mètres du sol existant ou projeté ;
 - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
7. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

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

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. Dans les marges de recul imposées par le présent article, les débords de toits et saillies* inférieurs ou égaux à 0.60 m sont autorisés.
4. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantés soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 10 mètres sur une limite ou 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.
5. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
6. Dispositions applicables aux cours d'eau :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges du Logelbach ne peut être inférieure à 5 mètres.
 - Cette disposition peut ne pas être appliquée :
 - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
 - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.
7. Disposition applicable aux fossés
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.

DANS UNE BANDE DE 16 METRES DECOMPTEE DE L'ALIGNEMENT* DE LA VOIE* EXISTANTE, A MODIFIER OU A CREER

8. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
9. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

AU-DELA DE LA BANDE DE 16 METRES DEFINIE A L'ALINEA 1 CI-DESSUS

10. Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa du présent article, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

11. aux constructions implantées sur limite séparative* dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ;
 - en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...).
12. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
13. aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m²) ;
14. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
15. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Article 9 - UC - Emprise au sol des constructions

DANS TOUTE LA ZONE UC, SAUF DANS LE SECTEUR UCA

1. En dehors de la bande de 16 m définie à l'article 7UC, l'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 %.
2. Les constructions ou parties de construction entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des constructions.

DANS LE SECTEUR UCA

3. En dehors de la bande de 16 m définie à l'alinéa 1 de l'article 7UC, l'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 30 %.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions ;

Article 10 - UC - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
 - 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
 - 11 mètres au sommet de l'acrotère*,
 - 13 mètres au point le plus haut de l'attique*,
 - 15 mètres au faitage.
3. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs* définies à l'alinéa 2 du présent article ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs..., pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions 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.
2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.

DANS TOUTE LA ZONE UC**Constructions à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement**

Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Aspect général des constructions

3. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

Clôtures

4. La nature, la hauteur* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
 - La clôture peut être constituée par un mur bahut d'une hauteur* maximum de 1 mètre surmonté de grilles ou de grillages. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur* de 1.75 m.
 - Sur les limites séparatives, la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur*.
5. Dans les quartiers où elles existent, les clôtures en métal ouvragé devront être maintenues.

Antennes

6. La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux électriques est interdite si elles comportent un réflecteur (parabole).

Collecte sélective des déchets

7. Sauf impossibilité technique, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

Déblais/remblais

8. Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel, à l'exception des dispositifs anti-bruit le long des voies* à grande circulation.
9. Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'une construction posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UCA**Aspect général des constructions**

10. Les constructions nouvelles devront, notamment par leurs proportions et leur volume*, tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
11. A l'occasion de travaux de ravalement des façades des constructions anciennes, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus.

Clôtures

12. Les clôtures matérialisant la limite entre domaine public et espace privé devront s'harmoniser (par les dessins et les matériaux) avec les clôtures existantes.

DANS LE SECTEUR UCH

Toitures

13. Volumes* – pentes des toits :

- Les toitures doivent être préservées dans leurs volumes* historiques.

14. Matériaux de couverture :

- L'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.

15. Lucarnes :

- L'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.

16. Les fenêtres de toit :

- Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

Les volumes* des constructions

17. Isolation par l'extérieur : Elle est interdite.

18. Extension* par ajout d'un volume avant* : Elle est interdite.

19. Extension* par ajout d'un volume à l'arrière* : Elle est interdite.

20. Extension* par ajout d'un volume latéral* : Elle est interdite.

21. Extension* par exhaussement de la construction : Elle est interdite.

Ravalement de façade

22. Couleur

- Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.

23. Répartition

- Dans la Cité Ladhof/Kuhlmann : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction.
- Dans la Cité Fleischhauer : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction. Il devra en outre être cohérent pour l'ensemble de la Cité.

Modénatures - Encadrement des portes d'entrée et des fenêtres

- Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.

Perrons

24. Emmarchements

- Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.

25. Fermeture du perron : Elle est interdite.

Menuiseries :

- Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.

Volets battants
26. Maintien

- Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).

27. Couleur

- Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble urbain.

Clôture sur rue
28. Aspect

- L'aspect des clôtures doit reprendre celui des clôtures historique.

29. Maintien

- Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.

Clôture sur limites séparatives et allées internes des cités

- L'aspect et la hauteur* des clôtures doivent correspondre aux clôtures historiques.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'HABITATION :
Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

4. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
5. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

6. Pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE ET A L'ACTIVITE ARTISANALE

7. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

8. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

9. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
10. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
11. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
12. Pour les surfaces destinées au logement :
 - Par logement n'excédant pas 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m²
 - Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m²
13. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
 - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
14. Pour les surfaces destinées au commerce :
 - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
15. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ». Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant le justifie, la part d'espaces libres et sa localisation seront appréciées par rapport à celles des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

ESPACES LIBRES

Dans toute la zone UC, sauf dans les secteurs UCa et UCh

3. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou partie de constructions) qui émergent du niveau du sol naturel.

Dans le secteur UCa

5. Au-delà d'une bande de 16 mètres décomptée depuis l'alignement*, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 65 %.
6. Au plus 25 % de ces espaces libres pourront recevoir des espaces de stationnement, sous réserve que ceux-ci soient engazonnés.
7. Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, cette superficie devra représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UCh

8. Jardins de devant
 - Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
9. Espaces verts et jardins
 - Dans la Cité Route du Ladhof/Kuhlmann : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de règlement doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
 - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de règlement, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur de 2.80 m en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque cela est possible ;
 - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dans la Cité Route de Sélestat/Fleischhauer : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de règlement doivent être traités en jardin.

Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :

- d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de règlement, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur de 2.80 m en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque cela est possible ;
- des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées,
- les conteneurs enterrés.

AIRES DE STATIONNEMENT

10. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

AIRES DE JEUX

11. Toute opération portant sur au moins 20 logements devra prévoir, dans le périmètre de l'opération, l'aménagement d'une aire de jeux conforme aux normes en vigueur.

Article 14 - UC - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

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

Non réglementé