

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Rappel :

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

Article 1 UB : 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* de la zone.
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 UB : 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 UB à 5 UB :

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

Article 6 UB : 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 *constructions* peuvent être édifiées 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.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un *ordonnancement 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 ordonnancement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.

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 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.

3. Avant-corps

Les **avant-corps** sont soumis aux dispositions suivantes :

3.1. Avant-corps et domaine public

3.1.1. La **construction** d'**avant-corps** ouverts ou fermés est possible à 3,50 mètres au-dessus du **niveau moyen de la voie de desserte** du terrain, sous réserve que leurs **saillies** ne soient pas supérieures à 1,30 mètre, que la voie ait une largeur d'au moins 10 mètres et que les **avant-corps** restent en retrait d'au moins 0,50 mètre par rapport à la bordure du trottoir. La distance latérale qui sépare les **avant-corps** du prolongement fictif du terrain limitrophe doit être au moins égale à son avancée au point le plus saillant.

3.1.2. Dans la zone UB 6 ainsi que dans l'ensemble des zones UB à Fegersheim, les **avant-corps** surplombant les voies et emprises publiques sont interdits.

3.2. 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 et sous réserve que la distance entre la **ligne de construction** et l'**alignement** opposé soit d'au moins 10 mètres.

3.3. Avant-corps et marges de recul

3.3.1. 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 et que la distance entre la ligne de recul et l'**alignement** opposé soit d'au moins 10 mètres.

3.3.2. 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.

3.4. Dimensionnement des avant-corps par rapport à la façade

Lorsqu'ils sont en **saillie** sur le domaine public ainsi que 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**.

Article 7 UB : 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

- 1.1. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un *bâtiment* avec pignon existant en attente.
- 1.2. L'implantation le long d'une limite séparative latérale de toute *construction* d'une hauteur hors-tout supérieure à 3,50 mètres peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un *bâtiment principal* implanté à moins de 1,90 mètre de cette limite séparative.

2. Dispositions applicables en secteur de zone UB1, UB2, UB2a, UB3, UB3a

Implantation jouxtant les limites séparatives :

- 2.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'*alignement* existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou *ordonnancement de fait*), les *constructions* peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les *constructions* peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le *bâtiment* peut être accolé à un pignon existant en attente.
Dans le cas d'une implantation d'un nouveau *bâtiment* contre un *pignon en attente* existant, le nouveau *bâtiment* doit s'inscrire dans le respect du gabarit du *pignon en attente* existant.
Dans le secteur UB2a, si le pignon en attente dépasse la hauteur autorisée au règlement, un dépassement de hauteur équivalent à celle du *pignon en attente* est toutefois autorisé sur 50 % de la longueur globale du *bâtiment* sans pour autant dépasser 18 mètres de long.

Lorsque les *constructions* ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect) :

- 2.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'*alignement* existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou *ordonnancement de fait*), 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 1,90 mètre.
- 2.4. sur une profondeur de 13 mètres à 20 mètres, 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.
- 2.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- 2.6. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, dans le sous-secteur de zone UB3a, 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 6 mètres. Ne sont pas prises en compte les constructions et installations de faible emprise nécessaires pour assurer l'évacuation ou la sécurité des personnes occupant un bâtiment existant (escaliers de secours par exemple).

3. Dispositions applicables en secteur de zone UB4

Implantation jouxtant les limites séparatives :

- 3.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou **ordonnancement de fait**), les **constructions** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 3.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les **constructions** peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le **bâtiment** peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 3.3. Dans tous les cas, les **constructions** implantées sur limite séparative ne peuvent jouxter plus de deux limites séparatives.

Lorsque les **constructions** ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect) :

- 3.4. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou **ordonnancement de fait**), 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 1,90 mètre.
- 3.5. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, 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.

4. Dispositions applicables en secteur de zone UB5

Implantation jouxtant les limites séparatives :

- 4.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou **ordonnancement de fait**), les **constructions** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 4.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les **constructions** peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le **bâtiment** peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 4.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

Lorsque les **constructions** ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantations avec prospect) :

- 4.4. sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou **ordonnancement de fait**), 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 1,90 mètre.
- 4.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, 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.

5. Dispositions applicables en secteur de zone UB6

Implantation jouxtant les limites séparatives :

- 5.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou **ordonnancement de fait**), les nouvelles **constructions** peuvent être implantées le long d'une des limites séparatives latérales.
- 5.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les nouvelles **constructions** peuvent être implantées le long d'une des limites séparatives latérales si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le **bâtiment** peut être accolé à un pignon existant en attente, **sans dépassement dans aucun sens**.

Lorsque les **constructions** ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantations avec prospect) :

- 5.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou **ordonnancement de fait**), 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 3 mètres.
- 5.4. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, 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 5 mètres.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1., 2., 3. et 4. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 6.1. aux **constructions** de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- 6.2. 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 implanté soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 6.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UB : 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.

En secteur de zone UB6 :

Les *bâtiments* non contigus doivent être implantés de façon à ce 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 5 mètres. Cette disposition s'applique à tout *bâtiment* faisant face à un *bâtiment* à usage d'habitation.

Article 9 UB : 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 le pourcentage suivant :

- UB1 : 75 %
- UB2 et UB2a : 65 %
- UB3, UB4 et UB5 : 50 %
- UB6 : 45 %

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

Dans le périmètre de l'OAP « Ceinture verte », l'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UB1 : 65 %
- UB2 : 60 %
- UB3 et UB4 : 45 %
- UB6 : 40 %

3. Dispositions particulières

3.1 Dans le secteur UB2a, l'emprise au sol des *bâtiments* est limitée à 65 %. Elle est limitée à 40 % pour les niveaux situés au-delà du rez-de-chaussée.

3.2 L'emprise au sol des *bâtiments* n'est pas réglementée pour les *unités foncières* inférieures à 400 m².

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

Article 10 UB : 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

- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.
- 2.2. 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 les secteurs de zone UB1, UB2 et UB3 ;
 - 5 mètres dans les secteurs de zone UB4, UB5 et UB6.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

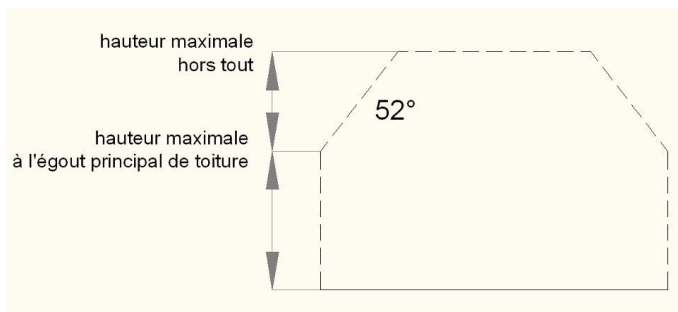
- 3.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture peut être dépassée dans la limite d'un quart de la longueur de chaque *façade*, sans qu'elle puisse excéder la hauteur maximale hors tout.
- 3.2. Dans le secteur de zone UB2a, nonobstant les dispositions ci-avant, la hauteur maximale hors tout des *constructions* est indiquée au règlement graphique. Cette hauteur est autorisée sur une proportion maximale de 70 % du linéaire total de la *façade* bâtie donnant sur l'avenue de Colmar. Pour les 30 % restants, la hauteur maximale des *constructions* ne peut excéder 15 mètres à l'égout principal de la toiture.
- 3.3. Nonobstant les dispositions réglementaires inscrites au règlement graphique, les *constructions* situées en 1er rang, en zone UB4 en bordure ouest de la route de Brumath à Souffelweyersheim, doivent respecter une hauteur de 7m ET.
- 3.4. Les nouveaux *bâtiments* créés dans le cadre de l'opération de requalification du site Stellantis, situé rue du Maréchal Lefebvre dans le quartier de la Meinau à Strasbourg doivent :
 - présenter des hauteurs différenciées, allant du R+2 au R+7+*attique*/comble maximum, dans le respect des hauteurs autorisées au règlement graphique ;
 - respecter les mesures de prévention de l'exposition au risque de la population fixées par le porter à connaissance de l'État concernant le site ADIENT en date du 9 décembre 2022.

Article 11 UB : 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 UB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.



- 1.2. Cette disposition ne s'applique pas aux *attiques* implantées sur limites séparatives.
- 1.3. Les pentes des toitures des *volumes principaux* des *bâtiments* sont limitées à 52°.
- 1.4. Par exception, les toitures à la « *Mansart* » sont admises à condition de s'intégrer harmonieusement à la *séquence* dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte de la volumétrie et de la hauteur des *constructions* riveraines et voisines.

2. Lucarnes

Des *lucarnes* isolées peuvent faire *saillie* sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au *nu de la façade*. La largeur cumulée de toutes les *lucarnes*, y compris tous leurs détails de *construction*, ne peut excéder la moitié de la largeur de la *façade* en premier niveau de toiture et le tiers de la *façade* en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.

3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. 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.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.
- 3.5. 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 UB : Stationnement

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

Article 13 UB : *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

- 1.1. 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.
- 1.2. Il est exigé pour toute **construction** nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des **aménagements paysagers** réalisés en **pleine terre** :
 - UB1 : 10 %
 - UB2 et UB2a : 15 %
 - UB3 : 20 %
 - UB4 et UB5 : 30 %
 - UB6 : 50 %.

Dans la zone UB6, 1/3 de la superficie de la parcelle doit être réservé à un espace végétalisé d'un seul tenant en **pleine terre**, et localisé à l'arrière de la parcelle. Dans le cas où le linéaire de la parcelle est plus important sur l'espace public qu'en profondeur, la présente disposition ne s'applique pas.
- 1.3. Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :
 - UB1 : 20 %
 - UB2 et UB2a : 25 %
 - UB3 : 30 %
 - UB4 et UB5 : 40 %
 - UB6 : 60 %.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque le **bâtiment** se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement, dans la profondeur minimale d'1,50 mètres, hormis l'**accès** à ces **constructions**. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- 2.2. Pour les **unités foncières** de moins de 400 m², la moitié au moins du pourcentage indiqué au 1.2. doit être aménagé en **pleine terre**.
- 2.3. Dans la zone UB6, pour les unités foncières de moins de 400 m², la moitié du pourcentage du coefficient de biotope par surface indiqué à l'alinéa 1.3 est demandée.

2.4. Dans le périmètre de l'OAP « Ceinture verte » :

2.4.1. Il est exigé pour toute **construction** nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des **aménagements paysagers** réalisés en **pleine terre** :

- UB1 : 15 %
- UB2 : 20 %
- UB3 : 25 %
- UB4 : 35 %
- UB6 : 60%

2.4.2. Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UB1 : 35 %
- UB2 : 40 %
- UB3 : 45 %
- UB4 : 55 %
- UB6 : 75 %

3. Aménagement paysager du recul par rapport aux voies et emprises publiques et les constructions

Dès lors que la **construction** n'est pas implantée à l'**alignement**, l'**espace libre** entre l'espace public et la **construction** doit être végétalisé :

- soit sous la forme d'un **jardin de devant** présentant au moins deux strates végétales. L'aménagement doit être réalisé en **pleine terre** sur un linéaire cumulé de 50 % minimum le long des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique ;
- soit sous la forme d'une haie végétale diversifiée aménagée en **pleine terre** et d'une profondeur minimale d'1 mètre, le long des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique.

Article 14 UB : 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 UB : 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 UB : 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 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCA

Rappel :

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

Article 1 UCA : 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 UCA : 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 ».

Nonobstant les « Dispositions applicables à toutes les zones », dans les zones UCA4 situées le long de la RM 83 à Fegersheim, sont autorisés dans la marge de recul les abris de jardin et les piscines.

Articles 3 UCA à 5 UCA :

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

Article 6 UCA : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 3 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 *ordonnancement 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 ordonnancement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.