

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.

Articles 3 UE à 5 UE :

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

Article 6 UE : 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 constructions et installations 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.

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 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 UE : Implantations 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 applicables en secteur UE1 et UE2

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres.

L'implantation sur limite séparative n'est pas autorisée dès lors que le terrain d'assise de la construction jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitat.

2. Dispositions applicables en secteur UE3

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).

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. 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.

Article 8 UE : 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 UE : Emprise au sol

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

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UE1 et UE2 : non réglementé
- UE3 : 30 %

Article 10 UE : 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 règlementée.
- 2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Articles 11 UE et 12 UE :

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

Article 13 UE : 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. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 200 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.
2. En secteur de zone UE1 et UE2, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers. 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. Dès lors que les aménagements paysagers représentent plus de 30% de la superficie du terrain, l'exigence supplémentaire d'aménagement végétalisé en toiture ou en surface verticale ne s'applique pas.

3. En secteur de zone UE3, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers 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. Dès lors que les aménagements paysagers représentent plus de 30% de la superficie du terrain, l'exigence supplémentaire d'aménagement végétalisé en toiture ou en surface verticale ne s'applique pas.
4. En cas d'impossibilité de réaliser les plantations et/ou les aménagements paysagers et/ou en pleine terre, prévus aux paragraphes 1., 2. ou 3., l'équivalent de 10 % de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture (y compris les espaces verts sur dalle) ou en surface verticale.

Articles 14 UE à 16 UE :

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