

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## COMMUNE DE BRUMATH

## REGLEMENT

---

23/01/2012	Approbation
07/05/2013	Mise à jour n° 1
25/01/2016	Modification simplifiée n° 1
05/09/2016	Modification simplifiée n° 2
30/11/2016	Mise à jour n° 2
22/11/2017	Mise à jour n° 3
19/03/2018	Mise à jour n° 4

### Mise en compatibilité

Suite à l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2018 approuvant la déclaration de projet du COS



A Haguenau

Le 7 septembre 2018

Le Vice-Président,

Jean-Lucien NETZER



# SOMMAIRE

---

## **TITRE I..... 1**

### **Dispositions Générales..... 1**

Article 1 -	Champ d'application territorial du plan .....	3
Article 2 -	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 -	Division du territoire en zones .....	4
Article 4 -	Adaptations mineures .....	7
Article 5 -	Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	7
Article 6 -	Emplacements réservés .....	7

## **TITRE II..... 9**

### **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines ..... 9**

#### **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA ..... 11**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....		11
Article 1 UA -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	11
Article 2 UA -	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	11
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....		13
Article 3 UA -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	13
Article 4 UA -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	14
Article 5 UA -	Superficie minimale des terrains constructibles .....	15
Article 6 UA -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	15
Article 7 UA -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	16
Article 8 UA -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	17
Article 9 UA -	Emprise au sol des constructions.....	17
Article 10 UA -	Hauteur maximale des constructions .....	18

Article 11 UA -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	19
Article 12 UA -	Obligations en matière d'aires de stationnement.....	20
Article 13 UA -	Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs .....	22

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ..... 23

Article 14 UA -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	23
-----------------	---	----

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ..... 25**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 25

Article 1 UB -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	25
Article 2 UB -	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	25

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL..... 27

Article 3 UB -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	27
Article 4 UB -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	28
Article 5 UB -	Superficie minimale des terrains .....	28
Article 6 UB -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	29
Article 7 UB -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	29
Article 8 UB -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	31
Article 9 UB -	Emprise au sol des constructions.....	31
Article 10 UB -	Hauteur maximale des constructions .....	31
Article 11 UB -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	32
Article 12 UB -	Obligations en matière d'aires de stationnement.....	33
Article 13 UB -	Obligation en matière de réalisations d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs.....	35

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ..... 35

Article 14 UB -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	35
-----------------	---	----

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC ..... 37**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 37

Article 1 UC -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	37
Article 2 UC -	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	37

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL..... 39

Article 3 UC -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	39
Article 4 UC -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	40
Article 5 UC -	Superficie minimale des terrains .....	40
Article 6 UC -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
Article 7 UC -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
Article 8 UC -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
Article 9 UC -	Emprise au sol des constructions.....	42

Article 10 UC -	Hauteur maximale des constructions .....	43
Article 11 UC -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	43
Article 12 UC -	Obligations en matière d'aires de stationnement.....	44
Article 13 UC -	Obligation en matière de réalisations d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs.....	46

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL .....	47	
Article 14 UC -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	47

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD..... 49**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	49	
Article 1 UD -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
Article 2 UD -	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières.....	49

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	51	
Article 3 UD -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	51
Article 4 UD -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	52
Article 5 UD -	Caractéristiques des terrains.....	53
Article 6 UD -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	53
Article 7 UD -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	53
Article 8 UD -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	55
Article 9 UD -	Emprise au sol des constructions.....	55
Article 10 UD -	Hauteur maximum des constructions.....	55
Article 11 UD -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	56
Article 12 UD -	Stationnement.....	57
Article 13 UD -	Espaces libres et plantations.....	59

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.....	59	
Article 14 UD -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	59

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE ..... 61**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	61	
Article 1 UE -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	61
Article 2 UE -	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	61

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	63	
Article 3 UE -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	63
Article 4 UE -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	64
Article 5 UE -	Superficie minimale des terrains constructibles .....	65
Article 6 UE -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	65
Article 7 UE -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	65
Article 8 UE -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	66
Article 9 UE -	Emprise au sol des constructions.....	66

Article 10 UE -	Hauteur maximales des constructions.....	66
Article 11 UE -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	67
Article 12 UE -	Obligations en matière d'aires de stationnement.....	67
Article 13 UE -	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs.....	68

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	68	
Article 14 UE -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	68

## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL ..... 69**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	69	
Article 1 UL -	Occupations et utilisations du sol interdites.....	69
Article 2 UL -	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	69

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	70	
Article 3 UL -	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	70
Article 4 UL -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	71
Article 5 UL -	Superficie minimale des terrains constructibles.....	72
Article 6 UL -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	72
Article 7 UL -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	72
Article 8 UL -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	73
Article 9 UL -	Emprise au sol des constructions.....	73
Article 10 UL -	Hauteur maximum des constructions.....	73
Article 11 UL -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	73
Article 12 UL -	Aires de stationnement.....	74
Article 13 UL -	Espaces libres - Aires de jeux - Plantations.....	74

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	74	
Article 14 UL -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	74

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX ..... 75**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	75	
Article 1 UX -	Occupations et utilisations du sol interdites.....	75
Article 2 UX -	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières.....	76

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	78	
Article 3 UX -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	78
Article 4 UX -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	79
Article 5 UX -	Superficie minimale des terrains constructibles.....	79
Article 6 UX -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	80
Article 7 UX -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	80
Article 8 UX -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	82
Article 9 UX -	Emprise au sol des constructions.....	82
Article 10 UX -	Hauteur maximale des constructions.....	82

Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords .....	83
Article 12 UX - Obligations en matière de stationnement .....	84
Article 13 UX - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs .....	84
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	84
Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	84

## **TITRE III..... 86**

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles ..... 86**

#### **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL..... 88**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	88
Article 1 AUL - Occupations et utilisations du sol interdites .....	88
Article 2 AUL - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	88
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	90
Article 3 AUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public .....	90
Article 4 AUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	90
Article 5 AUL - Superficie minimale des terrains constructibles .....	91
Article 6 AUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	91
Article 7 AUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	92
Article 8 AUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	92
Article 9 AUL - Emprise au sol des constructions .....	92
Article 10 AUL - Hauteur des constructions .....	92
Article 11 AUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	92
Article 12 AUL - Aires de stationnement .....	94
Article 13 AUL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations.....	94
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	94
Article 14 AUL - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.).....	94

#### **CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU ..... 95**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	95
Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	95
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	95
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	97
Article 3 IAU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	97
Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	98
Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles .....	98

Article 6 IAU -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	99
Article 7 IAU -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	99
Article 8 IAU -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	100
Article 9 IAU -	Emprise au sol des constructions.....	100
Article 10 IAU -	Hauteur maximale des constructions .....	101
Article 11 IAU -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	101
Article 12 IAU -	Obligations en matière d'aire de stationnement .....	102
Article 13 IAU -	Espaces libres et plantations .....	104
SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.....		104
Article 14 IAU -	Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.).....	104

## **CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU..... 106**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....		106
Article 1 IIAU -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	106
Article 2 IIAU -	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	106
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....		107
Articles 3 IIAU à 13 IIAU.....		107
SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.....		107
Article 14 IIAU -	Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.).....	107

## **CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ..... 108**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....		108
Article 1 A -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	108
Article 2 A -	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	108
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....		110
Article 3 A -	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	110
Article 4 A -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	110
Article 5 A -	Superficie minimale des terrains constructibles .....	111
Article 6 A -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	111
Article 7 A -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	111
Article 8 A -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	112
Article 9 A -	Emprise au sol des constructions.....	112
Article 10 A -	Hauteur maximales des constructions .....	112
Article 11 A -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords .....	112
Article 12 A -	Obligations en matière d'aires de stationnement.....	113
Article 13 A -	Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs .....	113
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL .....		113
Article 14 A -	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	113

<b>CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</b>	<b>114</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	114
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites .....	114
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières .....	115
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	117
Article 3 N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	117
Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	117
Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles .....	118
Article 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	118
Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	119
Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	120
Article 9 N - Emprise au sol des constructions.....	120
Article 10 N - Hauteur maximale des constructions.....	120
Article 11 N - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords .....	120
Article 12 N - Obligations en matière d'aires de stationnement.....	121
Article 13 N - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs .....	121
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL .....	121
Article 14 N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) .....	121



# TITRE I

---

## Dispositions Générales

---



## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brumath (Bas-Rhin).

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme à l'exception des articles cités à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
2. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plans et liste des servitudes en annexe).
3. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des dispositions réglementaires contenues dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Zorn approuvé le 26 Août 2010.
4. Les constructions nouvelles à usage d'hébergement et d'habitation ainsi que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes exposées au bruit et admises dans les différents règlements de zone feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation dans les secteurs de nuisance acoustique délimités aux plans de zonage du PLU (dont la largeur par rapport à l'alignement de la voie est rappelée ci-dessous), de part et d'autre des voies suivantes :

### **Infrastructures de transport terrestre bruyantes (Arrêté Préfectoral du 25 juin 1999)**

<b>Infrastructure concernée</b>	<b>Débutant à</b>	<b>Finissant à</b>	<b>catégorie réglementaire</b>	<b>largeur du secteur de nuisance par rapport à l'alignement de la voie</b>
Autoroute A4	Limite départementale Nord	A 35	1	300
Autoroute A440	A4	RN 340	1	300
Nationale 63	Echangeur A4	D 226	3	100
RD 263	Echangeur de Brumath Sud	RD 421	3	100
Voie ferrée Paris-Strasbourg	P.K.450 888	P.K.501 411	1	300
Voie ferrée Strasbourg-Wissembourg	PK 0	PK 6 800	2	250

5. Les constructions nouvelles doivent respecter hors agglomération une marge de recul par rapport à l'axe des voies suivantes :
  - RD 263 Brumath-Strasbourg : recul de 35 mètres
  - RD 263 Brumath-Haguenau : recul de 35 mètres
  - RD 140 Brumath-Weitbruch : recul de 20 mètres
  - RD 30 Brumath-Bilwisheim : recul de 20 mètres
  - RD 47 Brumath-Geudertheim : recul de 20 mètres
  - RD 177 Brumath-Bernolsheim : recul de 15 mètres
6. Les articles L. 130-1 à L. 130-6, R. 130-1 et R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé à conserver ou à créer".

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces différents types de zones sont subdivisés, si nécessaire, en « sous zone » ou « secteur de zone » distincts portant chacun un numéro ou une lettre, afin de pouvoir clairement les identifier géographiquement et y affecter, le cas échéant, une disposition réglementaire particulière.

#### **1. Les zones urbaines**

*Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-5) :*

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- 1.1. La zones UA délimitée au plan et repérée par l'indice **UA**, est une zone à dominante d'habitation, de commerces, de services et de bureaux y compris leurs dépendances. Il s'agit du tissu ancien de l'agglomération. Cette zone est destinée à accueillir des équipements, de l'habitat ainsi que des activités qui en sont le complément normal.
- 1.2. La zone UB délimitée au plan et repérée par l'indice **UB**, correspond à des secteurs d'extension de la 2ème moitié du XXè siècle, sous forme d'habitat diffus plus ou moins organisé.
- 1.3. Les zones UC délimitées au plan et repérées par l'indice **UC**, sont les zones d'extension récentes ou en cours de réalisation à dominante d'habitat réalisées sous forme organisées.  
On y dénombre 2 secteurs de zone (UC1 et UC2) correspondant à une réglementation spécifique pour chacun.
- 1.4. Les zones UD délimitées au plan et repérées par l'indice **UD**, sont des zones déjà urbanisées issue d'opérations réalisées sous forme organisée d'habitat et destinées à être densifiées. On y dénombre 2 secteurs géographiques.  
Un sous-secteur UDa, est destiné à accueillir des activités commerciales et de services.

- 1.5. Les zones UE délimitées au plan et repérées par l'indice **UE**, sont réservées à des équipements publics ou d'intérêt collectif. On y dénombre 2 secteurs de zone et un sous-secteur de zone :
- **UEh**, destiné aux équipements de santé,
  - **UEp**, pour tous les autres équipements publics ou d'intérêt collectif.
- A ce secteur s'ajoute un sous-secteur UEp1 destiné à l'accueil des gens de voyage.
- 1.6. La zone UL délimitée au plan et repérée par l'indice **UL**, est une zone de loisirs, de sports et de détente déjà équipée. On y dénombre 4 secteurs de zone correspondant à une localisation géographique différente et à des règles de hauteurs différentes.
- 1.7. Les zones UX délimitées au plan et repérées par l'indice **UX**, sont réservées principalement aux activités économiques. On y dénombre 6 secteurs de zones formant à eux seuls l'ensemble de la zone.
- **UXa** correspond à un secteur d'activités lié à l'agriculture,
  - **UXaz** correspond à la Copdouhal,
  - **UXb** correspond à un secteur d'activités artisanales,
  - **UXc** correspond à un secteur d'activités artisanales et commerciales,
  - **UXi** correspond à un secteur d'activités industrielle,
  - **UXh** correspond à une zone mixte (habitat, activités) que l'on ne souhaite pas développer.

## 2. Les zones naturelles

Les zones naturelles, dites « zones N », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont les zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction de construire. Elles comprennent des zones naturelles à protéger A et N ainsi que des zones d'urbanisation future AU, AUE et AUL subdivisées suivant leur destination ou leur réglementation, comme dans les zones U.

### *Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-6) :*

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. »*

- 2.1. La zone AUL délimitée au plan et repérée par l'indice **AUL**, est une zone naturelle destinée à accueillir des activités de sports et de loisirs. On y dénombre 2 secteurs géographiques.

2.2. La zone IAU délimitée au plan et repérée par l'indice **IAU**, est une zone naturelle réservée à une urbanisation future et cohérente à prépondérance d'habitat, à l'exception de la ZAC-gare dont l'urbanisation se réalisera sur une ancienne friche industrielle. On y dénombre 3 secteurs.

Ces 3 secteurs de zone font l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

2.3. La zone IIAU délimitée au plan et repérée par l'indice **IIAU**, est une zone naturelle réservée à une urbanisation à long terme. Le présent règlement y interdit toute construction ou installation. Son urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. On y dénombre 2 secteurs.

**Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-7) :**

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »*

On y dénombre 4 secteurs de zones, formant à eux seuls l'ensemble de la zone A :

- **A** correspond à un secteur agricole inconstructible, en raison de la valeur agronomique des terres.
- **Ae** correspond à un secteur agricole où sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles y compris l'élevage et le logement des exploitants.
- **Ah** correspond à un secteur réservé aux activités horticoles où sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations horticoles avec le logement des exploitants.
- **Aj** correspond à un secteur réservé aux jardins familiaux.

**Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-8) :**

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels... »*

On y dénombre 6 secteurs de zone et un sous-secteur de zone, formant à eux seuls l'ensemble de la zone N :

- **N** correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur qualité environnementale, écologique et paysagère.
- **Na** correspond à un secteur d'équipement hôtelier et de loisirs, ainsi qu'aux aires de service de l'autoroute.
- **Nc** correspond au centre de formation du permis de chasser.
- **Ne** correspond au secteur d'équipement équestre.
- **Ng** correspond à un secteur d'étangs.
- **Ns** correspond à un secteur réservé à l'exploitation des ressources du sous-sol (sablère).
- **NSa** correspond à un sous-secteur de zone réservé ultérieurement à l'exploitation de ressources du sous-sol.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 5 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nets susceptibles d'être construits par mètre carré de sol : pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le calcul du C.O.S. est régi par le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 123-10.

#### **Article 6 - Emplacements réservés**

---

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol admises) du présent règlement en ses titres I (dispositions applicables aux zones urbaines), titre II (dispositions applicables aux zones à urbaniser), titre III (dispositions applicables aux zones agricoles) et titre IV (dispositions applicables aux zones naturelles), les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de zonage et dans la liste des opérations, sont autorisées.



## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

---



## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

### Caractère de la zone UA

La zone **UA** est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur l'habitat, les commerces, les services, l'activité artisanale et tertiaire et accessoirement sur les activités agricoles.

Il s'agit d'une zone qui correspond au centre ancien caractérisé en partie par une architecture locale traditionnelle.

Un secteur est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Pour les constructions situées en 1ère ligne le long du linéaire commercial, de services et d'équipements, figurant sur le document graphique, le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée.

### **Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies d'immeubles, blanchisseries..., à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.

2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
3. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
  - une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
  - un aménagement autorisé
  - des recherches archéologiques
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les volumes existants en cas de sinistre.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- 1.4. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.

2. Les dispositions du § 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 3.3. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.

- 3.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.

La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

## **Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

---

1. Rappel : ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

### **3. Autres réseaux**

- 3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.
- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

### **Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Toutes constructions ou installations à usage d'habitation, de commerces ou de services, doivent être implantées à l'alignement à compter des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'implanter en second rang.
- 1.3. Les bâtiments publics peuvent s'implanter en recul avec une distance maximale de 20 mètres.

#### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Nonobstant les dispositions du § 1 ci-dessus, s'il existe le long de la voie un ordonnancement de fait des constructions existantes différent, une implantation à l'identique peut être imposée pour toute nouvelle construction venant s'insérer dans une telle ordonnance.
- 2.2. La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement devra faire l'objet d'un aménagement non imperméabilisé.
- 2.3. Tout élément en saillie au-dessus d'une hauteur de 4,50 mètres par rapport à l'espace public longeant la parcelle peut déborder sur l'emprise publique, dans la limite d'1,50 mètre par rapport au nu de la façade sur le linéaire commercial, de services et d'équipements.
- 2.4. Les reculs de constructions indiqués au règlement graphique sont à respecter.

### **3. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

## **Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions sur une profondeur de 35 mètres à compter de l'alignement**

#### **1.1. Implantation jouxtant les limites latérales**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 35 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies ou emprises publiques.

L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.

#### **1.2. Implantation avec prospect**

Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation 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 trois mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

### **2. Dispositions au-delà des 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement**

#### **2.1. Implantation avec prospect**

Au-delà d'une profondeur de 35 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation 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 5 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 5 mètres).

#### **2.2. Implantation sur limites séparatives**

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- leur hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol).

- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
- la superficie hors oeuvre brute<sup>1</sup> de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolement de 5 mètres ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- l'implantation sur toutes limites séparatives est autorisée sur un linéaire maximum de 12 mètres.

### **3. Dispositions particulières**

#### **3.1. Bâtiments publics**

Les dispositions des § 1 et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics. Ceux-ci peuvent s'implanter soit en limite, soit respecter une distance minimale de 1,90 mètre de la limite séparative.

#### **3.2. Schlupfs**

Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf).

Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul.

#### **3.3. Le prospect pour les bassins de piscines non couvertes est de 1,50 mètre minimum.**

### **4. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 9 UA - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

---

1. *Au sens du code de l'urbanisme.*

## **Article 10 UA - Hauteur maximale des constructions**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
- 1.2. La hauteur hors tout des constructions nouvelles ne pourra pas être supérieure de plus d'un mètre à la hauteur la plus importante des constructions situées de part et d'autre.
- 1.3. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
  - dans la bande des 35 mètres à compter des voies et emprises publiques : 12 mètres hors tout.  
Au-delà d'une hauteur de 8 mètres hors tout, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
  - au-delà des 35 mètres, à compter des voies et emprises publiques : 8 mètres hors tout.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. La hauteur maximale des constructions, riveraines des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire à vocation « commerciale, de services ou d'équipement » ne peut excéder 15 mètres hors tout. Néanmoins, au-delà d'une hauteur de 10 mètres la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
- 2.2. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
  - 7 mètres, rue des Remparts et rue du Moulin,
  - 9 mètres, rue Basse.
- 2.3. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables.
- 2.4. Dans le cas où des constructions nouvelles se substitueraient à des anciennes, des hauteurs identiques à celles des bâtiments démolis peuvent être autorisées.
- 2.5. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

- 2.6. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.

La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

## **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Sont notamment interdits les immeubles d'habitation de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

2. Sur le linéaire à vocation commercial, de service et d'équipements, figuré au règlement graphique, la dalle haute du rez-de chaussée doit être située au minimum à 3,50 mètres du niveau de la rue et soulignée en façade. Si la dalle haute des bâtiments voisins est supérieure à 3,50 mètres, la hauteur de la dalle devra s'aligner sur celles des bâtiments voisins.

### **3. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur des clôtures à l'alignement devra tenir compte du caractère de la rue et s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Les clôtures nouvelles sur limites séparatives, quelle qu'en soit la nature ne peuvent en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin, à l'exception de la restauration des murs à l'identique.

La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée.

#### **4. Toitures**

Les pentes, l'aspect et la couleur de la toiture doivent tenir compte des constructions voisines pour les constructions implantées rue des Remparts, rue du Moulin et rue Basse.

#### **5. Antennes paraboliques**

5.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

5.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

#### **6. Ouvertures**

Les volets roulants sont interdits sur les maisons à pans de bois.

#### **7. Couleurs**

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

#### **8. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

Les remblais accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisées (type maison taupinière).

Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

#### **9. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

#### **10. Local poubelle**

Toute construction devra comporter un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de SP.

### **Article 12 UA - Obligations en matière d'aires de stationnement**

---

#### **1. Le stationnement des véhicules**

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

1.2. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,50 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

- 1.3. Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement). Cette règle ne s'applique pas à la maison individuelle.
- 1.4. Parkings sous-terrain : au droit des constructions, les portes d'accès situées sous le niveau moyen de la voie de desserte de la rue ne sont pas autorisées en façade sur rue.
- 1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire	1
<i>* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

1.6. Stationnement pour les autres occupations du sol

Les autres types d'occupations devront pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

1.7. Emplacements de substitution

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**2. Le stationnement des deux-roues**

A l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

---

1. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places ou la surface du local<sup>1</sup> deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- **habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP.
  - **bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de SP. : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places
  - **commerce**, par tranche de 600 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
  - **restaurants**, par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
  - **locaux d'enseignement** :
    - primaire, par classe : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
    - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
    - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
  - **activités**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - **équipements sportifs, associatifs de spectacle ou culturel** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
3. Les dispositions de l'article 12 UA ne s'appliquent pas dans le cas :
- de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.
  - de constructions et d'équipements publics.

### **Article 13 UA - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs**

---

1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 20 % au moins de l'unité foncière.
2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.
  - 3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 150 m<sup>2</sup>.

---

1. *Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.*

- 3.3. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.
6. Les dispositions de l'article 13 UA, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

### Caractère de la zone UB

La zone **UB** est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur l'habitat, les commerces, les services, l'activité artisanale et tertiaire.

Il s'agit d'une zone qui correspond aux extensions de la deuxième moitié du XXe siècle, sous forme d'habitat diffus plus ou moins organisé qui offre des possibilités de densification.

Un secteur est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### **Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies d'immeubles, blanchisseries..., à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.
4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
  - une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
  - un aménagement autorisé
  - des recherches archéologiques
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
6. La reconstruction de bâtiments à l'identique dans les volumes existants en cas de sinistre.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
  - 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
  - 1.4. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
  - 1.6. Hors agglomération, tout accès direct nouveau sur les RD 47, 140, 419 et sur la RD 263 est interdit.
2. Les dispositions du § 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 3.3. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.  
La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

## **Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

## **Article 5 UB - Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

---

1. Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

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

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation.
- 1.2. Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'installer en second rang.
- 1.3. Nonobstant les dispositions précitées au § 1.1, un recul des constructions est autorisé sur une longueur de 40 % du nu de la façade bâtie.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Rue de la Division Leclerc  
L'angle de la construction le plus proche de l'emprise publique devra respecter une distance comprise entre 0 et 4 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation.
- 2.2. Rue de Saverne et rue de Strasbourg  
Les reculs de constructions indiqués au règlement graphique sont à respecter.
- 2.3. La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement doit répondre aux besoins de stationnement ou faire l'objet d'un aménagement non imperméabilisé.
- 2.4. Tout élément en saillie au-dessus d'une hauteur de 4,50 mètres par rapport à l'espace public longeant la parcelle peut déborder sur l'emprise publique, dans la limite d'1,50 mètre par rapport au nu de la façade sur le linéaire commercial.

### **3. Travaux de transformation et d'isolation**

- 3.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 3.2. Nonobstant le point 3.1, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.
- 3.3. Nonobstant le point 3.1, un débord de 2 m peut être autorisé par rapport au règlement graphique pour les dispositifs d'accès à une construction existante.

## **Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement**

#### **1.1. Implantations sur limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale sur une profondeur maximum de 30 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies ou emprises publiques.

### 1.2. Implantation avec prospect

Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

## 2. Dispositions au-delà des 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement

### 2.1. Implantation avec prospect

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation 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 ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

### 2.2. Implantation sur limites séparatives

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- leur hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol).
- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
- la superficie hors oeuvre brute<sup>1</sup> de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolement de 5 mètres ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- l'implantation sur toutes limites séparatives est autorisée sur un linéaire maximum de 12 mètres.

## 3. Dispositions particulières

3.1. Rue de la Division Leclerc, les constructions devront s'implanter parallèlement à l'une des limites séparatives latérales.

3.2. Le prospect pour les bassins de piscines non couvertes est de 1,50 mètre minimum.

## 4. Travaux de transformation et d'isolation

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des § 1 et 2 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

---

1. Au sens du code de l'urbanisme.

- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 UB - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UB - Hauteur maximale des constructions**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
- 1.2. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
  - dans la bande de 30 mètres à compter des voies et emprises publiques : 12 mètres hors tout. Au-delà d'une hauteur de 8 mètres, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60 degrés.
  - au-delà des 30 mètres à compter des voies et emprises publiques : 8 mètres hors tout.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.

La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.
- 2.3. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

## **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

2. Sur le linéaire à vocation commercial, de service et d'équipements, figuré au règlement graphique, la dalle haute du rez-de-chaussée doit être située au minimum à 3,50 mètres du niveau de la rue et soulignée en façade. Si la dalle haute des bâtiments voisins est supérieure à 3,50 mètres, la hauteur de la dalle devra s'aligner sur celles des bâtiments voisins.

### **3. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,50 mètre, y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

### **4. Antennes paraboliques**

- 4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **5. Remblais**

Les remblais de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel du sol sont interdits.

**6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

**7. Local poubelle**

Toute construction devra comporter un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de SP.

**Article 12 UB - Obligations en matière d'aires de stationnement**

---

**1. Le stationnement des véhicules**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.
- 1.3. Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement). Cette règle ne s'applique pas à la maison individuelle.
- 1.4. Parkings sous-terrain : au droit des constructions, les portes d'accès situées sous le niveau moyen de la voie de desserte de la rue ne sont pas autorisées en façade sur rue.
- 1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de SP.	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de SP.	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP. supplémentaire	1
<i>* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

1.6. Stationnement pour les autres occupations du sol

---

1. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Les autres types d'occupations devront pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

#### 1.7. Emplacements de substitution

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2. Le stationnement des deux-roues

A l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places ou la surface du local<sup>1</sup> deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- **habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP.
- **bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de SP. : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **commerce**, par tranche de 600 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
- **restaurants**, par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
- **locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
- **activités**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
- **équipements sportifs, associatifs de spectacle ou culturel** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

### 3. Les dispositions de l'article 12 UB ne s'appliquent pas dans le cas :

- de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré,
- de constructions et d'équipements publics.

---

1. *Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.*

### **Article 13 UB - Obligation en matière de réalisations d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs**

---

1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.
2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.
  - 3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.
6. Les dispositions de l'article 13 UB, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable dans les différents secteurs de zone UB est égal à **1,0**.
2. Ne sont pas soumises au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.



## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

---

### Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine totalement équipée issue d'opérations d'urbanisation réalisée sous forme organisée.

Elle est affectée principalement à de l'habitat. Elle peut cependant accueillir des activités à condition que celles-ci n'apportent aucune nuisance et soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### **Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies d'immeubles, blanchisseries..., à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.

4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
- une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés,
  - un aménagement autorisé,
  - des recherches archéologiques,
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
- 1.6. Hors agglomération, tout accès direct nouveau sur les RD 47, 140, 419 et sur la RD 263 est interdit.

2. Les dispositions du § 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 3.3. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.  
La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

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

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

## **Article 5 UC - Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

---

1. Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

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

---

### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation, à l'exception des carports qui pourront s'implanter à l'alignement.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Nonobstant les dispositions du § 1 ci-dessus, s'il existe le long de la voie un ordonnancement de fait des constructions existantes différent, une implantation à l'identique peut être imposée pour toute nouvelle construction venant s'insérer dans une telle ordonnance.
- 2.2. La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement doit répondre aux besoins de stationnement ou faire l'objet d'un aménagement paysager non imperméabilisé.
- 2.3. Les reculs de constructions indiqués au règlement graphique sont à respecter.
- 2.4. Un auvent de 3m<sup>2</sup> maximum protégeant les accès des constructions est autorisé à l'intérieur des marges d'isolement définies dans le présent article.

### **3. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

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

---

### **1. Dans le secteur UC1**

#### **1.1. Implantation sur limite latérale**

Les constructions ou installations peuvent être édifiées le long d'une limite séparative latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maison en bande ou jumelées. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.

#### **1.2. Implantation avec prospectifs**

- 1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions définies au § 1.1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

1.2.2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies à l'alinéa 1.2.1 ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> et les carports de moins de 15 m<sup>2</sup>.

1.2.3. Les abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup> et les carports de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés avec un léger recul par rapport aux limites séparatives.

La partie laissée libre devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

## **2. Dans le secteur UC2**

2.1. Les constructions ou installations doivent être édifiées le long des deux limites séparatives latérales lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

## **3. Dans les secteurs UC1 et UC2**

Nonobstant les dispositions du § 1.1, les constructions et installations sont autorisées en limite séparative quelque soit leur localisation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres au droit de la limite séparative,
- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

## **4. Dispositions particulières**

4.1. Les dispositions de l'article 7 UC peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

4.2. Le prospect pour les bassins de piscines non couvertes est de 1,50 mètre minimum.

## **5. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 UC - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UC - Hauteur maximale des constructions**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
- 1.2. La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à :
  - 8 mètres dans le secteur UC1,
  - 6 mètres dans le secteur UC2.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.

La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.
- 2.3. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

## **Article 11 UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

## **2. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,50 mètre, y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

## **3. Antennes paraboliques**

3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

## **4. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement, et des postes de transformation.

## **5. Remblais**

Les remblais de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel du sol sont interdits.

## **6. Local poubelle**

Toute construction devra comporter un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de SP.

## **Article 12 UC - Obligations en matière d'aires de stationnement**

---

### **1. Le stationnement des véhicules**

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- 1.2. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.
- 1.3. Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement). Cette règle ne s'applique pas à la maison individuelle.
- 1.4. Parkings sous-terrain : au droit des constructions, les portes d'accès situées sous le niveau moyen de la voie de desserte de la rue ne sont pas autorisées en façade sur rue.
- 1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de SP.	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de SP.	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP. supplémentaire	1
<i>* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

#### 1.6. Stationnement pour les autres occupations du sol

Les autres types d'occupations devront pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

#### 1.7. Emplacements de substitution

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 2. Le stationnement des deux-roues

A l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, les constructions nouvelles doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

---

1. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places ou la surface du local<sup>1</sup> deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- **habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP.
- **bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de SP. : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **commerce**, par tranche de 600 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
- **restaurants**, par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
- **locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
- **activités**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
- **équipements sportifs, associatifs de spectacle ou culturel** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

3. Les dispositions de l'article 12 UC ne s'appliquent pas dans le cas :
- de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré,
  - de constructions et d'équipements publics.

### **Article 13 UC - Obligation en matière de réalisations d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs**

---

1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.
2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.
  - 3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

---

1. *Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.*

5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.
6. Les dispositions de l'article 13 UC, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UC à 13 UC du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable dans les différents secteurs de zone UC est égal à **0,7**.
2. Ne sont pas soumises au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.



## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD**

---

### Caractère de la zone UD

La zone **UD** est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé issue d'opérations d'urbanisation réalisées sous forme organisée d'habitat et destiné à être densifié.

Elle peut accueillir des activités industrielles, commerciales et de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectifs, à condition que celles-ci n'apportent aucune nuisance et soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le présent règlement est complété par des Orientations Particulières d'Aménagement.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UD - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
3. Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### **Article 2 UD - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies d'immeubles, blanchisseries..., à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.
4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
  - une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
  - un aménagement autorisé
  - des recherches archéologiques.
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Dans le secteur UDa, la façade sur rue des rez-de-chaussées des constructions implantées en 1er rang le long des rues Geoffroy Richert et du Général de Gaulle doit être affectée à des activités commerciales, de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.

2. Les dispositions du § 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 3.3. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.  
La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

## **Article 4 UD - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif

#### 2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

---

1. Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

## **Article 5 UD - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Toutes constructions ou installations à usage d'habitation, de commerces ou de services, doivent s'implanter à 4 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des carports qui pourront s'implanter à l'alignement.
- 1.2. Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'implanter en second rang.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement doit répondre aux besoins de stationnement ou faire l'objet d'un aménagement paysager non imperméabilisé.
- 2.2. Pour les constructions implantées en 1ère ligne, un recul est autorisé sur une longueur de 40 % du nu de la façade bâtie.
- 2.3. Les reculs de constructions indiqués au règlement graphique sont à respecter.
- 2.4. Dans le secteur UDa, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 2.5. Un auvent de 3m<sup>2</sup> maximum protégeant les accès des constructions est autorisé à l'intérieur des marges d'isolement définies dans le présent article.

### **3. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

## **Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Implantation avec prospects**

- 1.1. La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

- 1.2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies à l'alinéa 1.1 ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> et les carports de moins de 15 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Les abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup> et les carports de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés avec un léger recul par rapport aux limites séparatives. La partie laissée libre devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

## **2. Implantation sur limites latérales**

Les constructions ou installations peuvent être édifiées le long d'une limite séparative latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées à condition de respecter la longueur et les volumes existants. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 1 ci-dessus.

## **3. Implantation sur toutes limites**

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative quelque soit leur localisation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres au droit de la limite séparative,
- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

## **4. Dispositions particulières**

- 4.1. Les dispositions de l'article 7 UD peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.
- 4.2. Le prospect pour les bassins de piscines non couvertes est de 1,50 mètre minimum.
- 4.3. Les constructions et installations, le long de la rue Geoffroy Richert, doivent être implantées en limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 15 mètres à compter de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation. Au-delà de cette profondeur et en fond de parcelle, les constructions doivent respecter les prospects définis au § 1 ci-dessus.

## **5. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 UD - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UD - Hauteur maximum des constructions**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
- 1.2. La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 8 mètres.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Dans le secteur UDa, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 11 mètres.
- 2.2. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 2.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.  
La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.
- 2.4. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

## **Article 11 UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Sont notamment interdits les immeubles d'habitation de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

### **2. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,50 mètre, y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

### **3. Antennes paraboliques**

3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **4. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement, et des postes de transformation.

## 5. Remblais

Les remblais de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel du sol sont interdits.

## 6. Local poubelle

Toute construction devra comporter un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de SP.

## Article 12 UD - Stationnement

---

### 1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.
- 1.3. Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement). Cette règle ne s'applique pas à la maison individuelle.
- 1.4. Parkings sous-terrain : au droit des constructions, les portes d'accès situées sous le niveau moyen de la voie de desserte de la rue ne sont pas autorisées en façade sur rue.
- 1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de SP.	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de SP.	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP. supplémentaire	1
<i>* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

---

1. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

#### 1.6. Stationnement pour les autres occupations du sol

Les autres types d'occupations devront pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

#### 1.7. Emplacements de substitution

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2. Le stationnement des deux-roues

A l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues .

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places ou la surface du local<sup>1</sup> deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- **habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de SP.
- **bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de SP. : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **commerce**, par tranche de 600 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
- **restaurants**, par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface ;
- **locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
- **activités**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
- **équipements sportifs, associatifs de spectacle ou culturel** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

### 3. Les dispositions de l'article 12 UD peuvent ne pas être appliquées dans le cas :

- de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré,
- de constructions et d'équipements publics.

---

1. *Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.*

## **Article 13 UD - Espaces libres et plantations**

---

1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.
2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.
  - 3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.
6. Les dispositions de l'article 13 UD, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UD - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

---

### Caractère de la zone UE

La zone **UE** est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé qui accueille des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UE comporte trois secteurs spécifiques :

- **UEh** correspond à un secteur d'équipements hospitalier
- **UEp** correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt public.
- **UEp1** correspond à un sous-secteur réservé à l'accueil de gens de voyage.

Des secteurs de zone sont situés en zone inondable, et relèvent du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a aucune valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toute construction, installation et utilisation du sol est interdite, à l'exception :

- des constructions, installations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UE ci-dessous,
- des réseaux de toute nature ainsi que les constructions qui y sont liées.

### **Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

#### **1. Dans l'ensemble de la zone**

- 1.1. La réalisation d'un logement de gardiennage n'est autorisée que lorsqu'une présence permanente sur place est indispensable. Elle est limitée à un logement par unité foncière.
- 1.2. La réalisation de logements de fonctions, de service qui correspondent à la destination même de l'équipement (maison de retraite, hôpital...).
- 1.3. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

#### **2. Dans le secteur UEh**

Les constructions, installations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités liées aux établissements de santé de l'EPSAN et de la Graffenbourg.

**3. Dans le secteur UEp**

Les constructions, installations et utilisations du sol, dès lors qu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**4. Dans le sous-secteur UEp1**

Les constructions, installations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens de voyage.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
  - 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
  - 1.4. Les aires de stationnement collectif ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.
2. Les dispositions du § 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.

## **Article 4 UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

---

1. Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

## **Article 5 UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 1 mètre de l'alignement existant, à créer ou à modifier inscrit en emplacement réservé.
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

### **2. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

## **Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de la 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). Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

### **2. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 UE - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UE - Hauteur maximales des constructions**

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :

- 17 mètres hors tout dans les secteurs UEh,
- 5 mètres à l'égout de toiture dans le secteur UEp1.

Pour les autres secteurs, la hauteur n'est pas réglementée.

2. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
  - 2.1. Dans le cas où des constructions nouvelles se substitueraient à des anciennes, des hauteurs identiques à celles des bâtiments démolis peuvent être imposées.
3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.

La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

## **Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façade et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. Antennes paraboliques**

- 2.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- 2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

## **Article 12 UE - Obligations en matière d'aires de stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules et des bicyclettes correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

### **Article 13 UE - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs**

---

1. 25 % au moins de l'unité foncière doit être plantée ou engazonnée dans le secteur UEp.
2. 10 % au moins de l'unité foncière doit être plantée ou engazonnée dans les secteurs UEh.
3. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
4. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.  
On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies vives d'essence locale, à raison de 10 m linéaires de haie par arbre.
5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.
6. Les dispositions énumérées aux paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments publics.
7. Les secteurs délimités au règlement graphique par la trame «espaces plantés à conserver ou à créer» sont à préserver de toute construction.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UE - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

---

### Caractère de la zone UL

La zone **UL** est une zone comportant des équipements de loisirs, de sports et de détente.

Un secteur de zone est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a aucune valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toute construction, installation et utilisation du sol est interdite, à l'exception :

- des constructions, installations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UL ci-dessous,
- des réseaux de toute nature ainsi que les constructions qui y sont liées.

### **Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées aux activités de sports, de loisirs et de restauration et destinées au public.
2. Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
3. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisé que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière. Dans la zone UL1, le logement devra être intégré dans l'opération.
4. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, des services et des réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
6. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 UL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. Les aires de stationnement collectif ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Les dispositions du § 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.

La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

## **Article 4 UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

#### 2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

---

1. Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

## **Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- à 1 mètre de l'alignement existant, à créer ou à modifier inscrit en emplacement réservé.
- à 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

### **2. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

### **1. Espaces boisés classés**

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

## **Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions générales**

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 ( $L \geq H/2$ , minimum 5 mètres).

Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

### **2. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

---

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

### **Article 9 UL - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

---

### **Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur des constructions est fixée à :

- 12 mètres hors tout dans la zone UL1,
- 10 mètres hors tout dans les zones UL2 et UL3.

---

### **Article 11 UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

#### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.
- 1.2. Le traitement des façades, des toitures et des éléments techniques devront être traités de manière homogène.

#### **2. Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie reposant sur une bordure ou un rang de pavés.

Elles peuvent être constituées ou doublées de haies vives diversifiées (ou haies de feuillues), sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres.

#### **3. Antennes paraboliques**

- 3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

**4. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

#### **Article 12 UL - Aires de stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules et des bicyclettes correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

#### **Article 13 UL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.  
On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies vives d'essence locale, à raison de 10 m linéaires de haie par arbre.
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UL - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

### Caractère de la zone UX

La zone **UX** est une zone urbaine équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé, réservé à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire et service) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique.

- **UXa** correspond à un secteur d'activités lié à l'agriculture,
- **UXaz** correspond à la Cophoudal,
- **UXb** correspond à un secteur d'activités artisanales,
- **UXc** correspond à un secteur d'activités artisanales et commerciales,
- **UXi** correspond à un secteur d'activités industrielles sur lequel s'applique partiellement des périmètres de sécurité appelés ZPR (zone de protection rapprochée) et ZPE (zone de protection éloignée) et des conditions d'urbanisation spécifiques. « *Extrait du rapport de présentation page 72 et suivantes* »
- **UXh** correspond à une zone mixte (habitat, activités).

Un secteur de zone est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les bâtiments liés à des activités agricoles sauf dans les secteurs UXa.
2. Les constructions et installations à usage de commerces sauf dans les secteurs UXc
3. Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 UX ci-dessous.
4. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets à ciel ouvert, à l'exception du secteur UXi.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux qui sont destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

9. Au sein de la zone UXi, dans les zones de protection rapprochée (ZPR) ou de protection éloignée (ZPE) sont interdits : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur et les lieux de grande concentration humaine, ainsi que les constructions, installations et travaux divers soumis au Code de l'urbanisme.

## **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

### **1. Dans le secteur UXa**

Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole existante.

### **2. Dans les secteurs UXb et UXi**

- 2.1. Les locaux commerciaux s'ils sont liés aux activités industrielles, artisanales ou de services.

- 2.2. Au sein de la zone UXi, dans la zone de protection rapprochée ou ZPR, peuvent être autorisés :

- les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ces produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;

- les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone industrielle et les voies ferrées sans transport de voyageurs.

- 2.3. Au sein de la zone UXi, dans la zone de protection éloignée ou ZPE, peuvent être autorisés :

- les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de zone d'éloignement ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;

- les voies de communication de moins de 2000 véhicules/jour et les voies ferrées.

### **3. Dans le secteur UXc**

Le stockage des véhicules hors d'usage, dans le cadre d'une fourrière agréée.

**4. Dans le secteur UXh**

L'extension des constructions existantes dans la limite de 160 m<sup>2</sup> de SP.

**5. Dans les secteurs UXa, UXb, UXc et UXi**

La construction à usage d'habitation indispensable à l'activité économique (type logements de fonction et de gardiennage), intégrés dans les bâtiments d'activités existants, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent, et sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> de SP.

**6. Dans toute la zone**

- 6.1. Les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- 6.2. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise est autorisé et s'il est destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et, à condition d'être intégré dans les bâtiments d'activités existants. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraignantes à l'habitat.
- 6.3. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 6.4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
  - une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés,
  - un aménagement autorisé,
  - des recherches archéologiques,
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, (sauf chemins d'exploitation et ruraux) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.4. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie des entrées ou sorties supplémentaires.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
- 2.2. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- 2.3. Les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de 120 mètres.
- 2.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoirs.
- 2.5. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.

## **Article 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voir espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

#### **2.3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'installation d'un ou de plusieurs puits.**

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

## **Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

---

1. Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

2. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

- 1.1. Les reculs des constructions le long de certaines voies au règlement graphique sont à respecter. Lorsqu'il n'y a pas de recul mentionné sur le règlement graphique, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.

Cette mesure ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité dont les pylônes devront être implantés avec un retrait de leur axe au moins égal à :

- 10 m du bord de la chaussée de l'A4
- 7 m de l'axe de la RD58
- 1 m du bord des chemins d'exploitation

- 1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existant, à modifier ou à créer.

### **2. Cours d'eau**

Un recul d'au moins 10 mètres doit être respecté par rapport aux berges de la Zorn, à l'exception des constructions et installations nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation et de la reconstruction de bâtiments à l'identique dans les volumes existants, en cas de sinistre.

### **3. Voie ferrée**

Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite d'emprise légale du domaine ferroviaire.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations qui sont strictement nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

### **4. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

## **Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 quatre mètres

( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres). Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

## **2. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

### **2. Dispositions particulières**

- 3.1. Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés en retrait des limites séparatives à une distance inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.
- 3.2. Le recul inscrit au § 1 ci-dessus, n'est pas applicable aux constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du chemin de fer,
- 3.3. Le recul inscrit au § 1 ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité dont les pylônes devront être implantés de telle manière que :
  - soit leur axe vertical présente une intersection avec la limite séparative de parcelles
  - soit la partie externe des massifs de fondation tangente la limite séparative de parcelles
  - soit la partie externe des massifs présente un recul par rapport aux limites séparatives de parcelles.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 9 UX - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 10 UX - Hauteur maximale des constructions**

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
- 1.2. La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :
  - dans le secteur UXh : 8 mètres hors tout,
  - dans le secteur UXa : 12 mètres hors tout,
  - dans les secteurs UXb et UXc : 15 mètres hors tout,
  - dans les secteurs UXaz et UXi : 20 mètres hors tout.

#### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et ses annexes, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 8 mètres hors tout pour les constructions situées en dehors du bâtiment d'activités.

- 2.2. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 2.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.
- 2.5. La hauteur des pylônes des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité n'est pas réglementée.

## **Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.
- 1.2. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 1.3. Les armoires techniques et les éléments techniques en toiture (dispositifs de climatisation, pompe à chaleur...) devront être "habillées" de manière à ce qu'elles constituent des éléments architecturaux à part entière.

### **2. Clôtures**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures le long de toute limite doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, quelle qu'en soit leur nature.
- 2.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

### **3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

## **Article 12 UX - Obligations en matière de stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

## **Article 13 UX - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs**

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surfaces non imperméabilisées.
  - 1.1. En outre dans le cas de constructions nouvelles, 20 % au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traitée en aménagements paysagers, tels que gazon, plantation et espaces réservés aux piétons.
  - 1.2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
  - 1.3. Les marges d'isolement (espaces non bâtis) des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
  - 1.4. Les espaces verts hors voirie devront comporter des arbres de haute tige d'essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.



## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles**

---



## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL**

---

### Caractère de la zone AUL

La zone **AUL** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à des équipements de sports et de loisirs.

*Cette définition n'a aucune valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 AUL - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les constructions, installations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 AUL ci-dessous.

### **Article 2 AUL - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

1. Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, d'activités de sports et de loisirs, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et d'être destinées au public.
2. Les activités de restauration à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
3. Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
4. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisé que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière.
5. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.

6. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
  - une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés,
  - un aménagement autorisé,
  - des recherches archéologiques,
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
  
7. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, des services et des réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
  
8. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 AUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Les aires de stationnement doivent être desservies par deux accès au maximum, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Article 4 AUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### **2. Réseau d'assainissement**

##### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'ils existent.

## 2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

## 3. Autres réseaux

- 3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire existe.
- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

## **Article 5 AUL - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

1. Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
  - à 1 mètre de l'alignement existant, à créer ou à modifier inscrit en emplacement réservé,
  - à 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.
2. **Espaces boisés classés**

---

*1 Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.*

*2 L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.*

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

### **Article 7 AUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq h/2$ , minimum 5 mètres).

Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 9 AUL - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 10 AUL - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres hors tout dans la zone AUL1.

### **Article 11 AUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

#### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.
- 1.2. Le traitement des façades, des toitures et des éléments techniques devront être traités de manière homogène.

#### **2. Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives d'essences locales.

Toutefois, en fonction du type d'équipement et pour des raisons de sécurité, les clôtures peuvent être constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à clairevoie sans mur bahut.

### **3. Antennes paraboliques**

3.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage.

4. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

5. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

### **Article 12 AUL - Aires de stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules et des bicyclettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.

3. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

### **Article 13 AUL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies vives d'essence locale, à raison de 10 m linéaires de haie par arbre.

2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **Article 14 AUL - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

---

### Caractère de la zone IAU

La zone IAU est d'une manière générale une zone naturelle réservée à une urbanisation à court ou moyen terme, à l'exception de la ZAC-Gare qui correspond à une friche industrielle qui s'urbanisera sous forme d'opération mixte.

Le présent règlement est complété par des Orientations Particulières d'Aménagement.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 IAU ci-dessous.

### **Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

1. Les opérations d'habitat, ainsi que les opérations à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que l'ensemble des aménagements urbains nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces opérations :
  - soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - se réalisent conformément aux orientations particulières d'aménagement prévues par le PLU pour le dit secteur,
  - se réalisent dans le cadre de tranches opérationnelles cohérentes.
2. Dans la zone IAU1 : les constructions, installations et utilisations du sol liées aux activités d'enseignement, périscolaires et sportives, ainsi qu'aux équipements et aménagements qui en dépendent.
3. La zone IAU1 ne pourra s'urbaniser que sous forme de ZAC.
4. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
  - une construction,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés

- un aménagement autorisé,
  - des recherches archéologiques,
  - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
6. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, des services et des réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
7. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 2.3. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.

La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

## **Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Le dispositif de gestion des eaux pluviales, (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) est obligatoire. Il concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...<sup>1</sup>
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>2</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

### **3. Autres réseaux**

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

## **Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

---

<sup>1</sup> Rappel : Ce type de rejet peut être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.

<sup>2</sup> L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

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

---

### **1. Dans les secteurs IAU2 et IAU3**

#### 1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation, à l'exception des carports qui pourront s'implanter à l'alignement.

#### 1.2. Dispositions particulières

Nonobstant les dispositions du § 1.1 ci-dessus, s'il existe le long de la voie un ordonnancement de fait des constructions existantes différent, une implantation à l'identique peut être imposée pour toute nouvelle construction venant s'insérer dans une telle ordonnance.

La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement doit répondre aux besoins de stationnement ou faire l'objet d'un aménagement paysager non imperméabilisé.

Les reculs de constructions indiqués au règlement graphique sont à respecter.

### **2. Dans le secteur IAU1**

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation.

Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'implanter en second rang.

## **Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dans le secteur IAU1**

#### 1.1. Implantation sur limite latérale

Les constructions ou installations peuvent être édifiées le long d'une limite séparative.

#### 1.2. Implantation avec prospect

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions définies au § 1.1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/3$ , minimum 3 mètres).

## **2. Dans les secteurs IAU2 et IAU3**

### **2.1. Implantation sur limite latérale**

2.1.1. Les constructions ou installations peuvent être édifiées le long d'une limite séparative latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2.2 ci-dessous.

2.1.2. Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative quelque soit leur localisation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres au droit de la limite séparative,
- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

### **2.2. Implantation avec prospects**

2.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions définies au § 1.1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

2.2.2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies à l'alinéa 1.2.1 ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.

2.2.3. Les abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup> et les carports de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés avec un léger recul par rapport aux limites séparatives. La partie laissée libre devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

## **3. Disposition particulière**

Le prospect pour les bassins de piscines non couvertes est de 1,50 mètre minimum.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 IAU - Hauteur maximale des constructions**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le niveau zéro de référence de chacune des constructions et installations est le niveau fini de la rue au droit de leur accès carrossable. En cas de plusieurs accès, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 1.2. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
  - dans les zones IAU2 et IAU3, 8 mètres hors tout,
  - dans la zone IAU1, 20 mètres hors tout.

### **2. Dispositions particulières**

Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.

## **Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Le permis de construire peut en particulier être refusé pour des constructions dont le gabarit ne respecterait pas celui des bâtiments voisins. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à la trame générale de la rue.

En secteurs IAU2 et IAU3, sont notamment interdits les immeubles d'habitation de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

### **2. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,50 mètre, y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

### **3. Antennes paraboliques**

- 3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- 3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **4. Remblais**

Les remblais de plus de 50cm au-dessus du niveau fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas de plusieurs accès, la référence est l'accès le plus bas.

### **5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

### **6. Local poubelle**

En secteurs IAU2 et IAU3, toute construction devra comporter un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de SP

En secteur IAU1, toute unité foncière devra comporter au moins un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de SP.

## **Article 12 IAU - Obligations en matière d'aire de stationnement**

---

### **1. Le stationnement des véhicules**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.
- 1.3. Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement). Cette règle ne s'applique pas à la maison individuelle.
- 1.4. En zones IAU2 et IAU3 pour les parkings sous-terrain : au droit des constructions, les portes d'accès situées sous le niveau moyen de la voie de desserte de la rue ne sont pas autorisées en façade sur rue.

1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de SP.	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de SP.	2
- en zone IAU1, par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de SP. supplémentaire	1
- en zones IAU2 et IAU3, par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP. supplémentaire	1
<i>* en zones IAU2 et IAU3, pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

1.6. Stationnement pour les autres occupations du sol

Les autres types d'occupations devront pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

1.7. Emplacements de substitution

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 2. Le stationnement des deux-roues

A l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places ou la surface du local<sup>2</sup> deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

---

1 En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

2 Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

- **habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP.,
- **bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de SP. : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places,
- **commerce**, par tranche de 600 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface,
- **restaurants**, par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface,
- **locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
- **activités**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
- **équipements sportifs, associatifs de spectacle ou culturel** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### **Article 13 IAU - Espaces libres et plantations**

---

1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.
2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.
  - 3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.
6. Les dispositions de l'article 13 IAU ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

### **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

### Caractère de la zone IIAU

La zone **IIAU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation à long terme. Le présent règlement y interdit toute construction ou installation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

Pour rappel : « le secteur de zone IIAU2 [...] est traversé pour partie par la conduite de gaz haute pression Obergailbach-Strasbourg, qui fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique ».

*Extrait du rapport de présentation page 306*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une modification ou d'une révision du P.L.U., à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAU.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 IIAU ci-dessous.

### **Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques souterraines existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles 3 IIAU à 13 IIAU**

---

Néant.

## **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 IIAU - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

### Caractère de la zone A

La zone A est une zone naturelle équipée ou non à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées.

La zone A comporte cinq secteurs spécifiques :

- **A** correspond à un secteur agricole inconstructible, en raison de la valeur agronomique des terres.
- **Ae** correspond à un secteur agricole où sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles y compris l'élevage et le logement des exploitants.
- **Ah** correspond à un secteur réservé aux activités horticoles où sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations horticoles avec le logement des exploitants
- **Aj** correspond à un secteur réservé aux jardins familiaux.

Un secteur de zone est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2A ci-dessous.

### **Article 2 A - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

#### **1. Dans l'ensemble de la zone A**

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement proche.

- 1.2. Les travaux d'amélioration des bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination des locaux.
- 1.3. Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux besoins en stationnement des activités du plan d'eau.
- 1.4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes souterraines existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer. L'obligation d'emprunter les chemins et les voies existants ou à créer ne s'applique pas aux lignes de transport d'énergie électrique.
- 1.5. L'aménagement des infrastructures routières et des circulations douces.

## **2. Dans les secteurs Ae et Ah**

Les dépôts et bâtiments de stockage liés aux activités autorisées à condition de se situer sur des espaces aménagés à cet effet.

## **3. Dans le secteur Ae**

- 3.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage.
- 3.2. Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées aux logements de personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.

En outre, ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants et dans la limite d'un seul logement par exploitation.

## **4. Dans le secteur Ah**

- 4.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations horticoles.
- 4.2. Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées aux logements de personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation horticole.
- 4.3. En outre, ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage horticole sont préexistants et dans la limite d'un seul logement par exploitation.

## **5. Dans le secteur Aj**

Les jardins familiaux avec une gloriette par lot de jardin, d'une surface au sol maximale de 4 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

1. Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination
2. Aucun accès ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de large.
3. La desserte des occupations et utilisations admises sera assurée par un accès unique depuis la voie départementale ou nationale.

### **Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

- 1.1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

##### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être assainie en assainissement non collectif. Le cas échéant la proximité du réseau public pourrait conduire au raccordement sur celui-ci après étude. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

##### **2.2. Eaux usées non domestiques**

Ces eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, les effluents non domestiques devront faire l'objet d'un traitement particulier adapté.

## **Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 263,
- 20 mètres de l'axe des routes départementales 140, 47, 419 et 30.
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies et chemins.

### **2. Clôtures**

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation..

### **3. Cours d'eau**

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des installations et constructions nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation.

### **4. Conduite de gaz**

Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz.

### **5. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

## **Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Disposition générale**

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 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres).

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du § 1 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 2.2. La règle énoncée au § 1 ci-dessus ne s'applique pas aux gloriettes de jardins.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 A - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 A - Hauteur maximales des constructions**

---

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation ne peut excéder 6 mètres hors tout.
2. Pour les bâtiments à usage agricole et horticole, la hauteur est déterminée cas par cas en fonction de leur insertion dans le site, mais la hauteur maximale n'excédera pas 12 mètres hors tout.
3. La hauteur totale des gloriottes de jardins est fixée à 3 mètres hors tout.
4. Un dépassement de 1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.
6. La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

## **Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.
- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site d'exploitation existant et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.3. Les bâtiments agricoles devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

## **2. Remblais**

- 2.1. Les mouvements de terre de type «taupinière» accompagnant les terrasses surélevées devront être limités à une pente de 10 % maximum.
- 2.2. Les remblais de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel du sol sont interdits.

## **3. Clôtures**

Les clôtures éventuelles devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie reposant sur une bordure ou un rang de pavés. Elles pourront être constituées ou doublées de haies vives diversifiées, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres.

## **4. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et les postes de transformation.

## **Article 12 A - Obligations en matière d'aires de stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations agricoles doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule de tourisme est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

## **Article 13 A - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs**

---

1. Les éléments paysagers remarquables (vergers, forêts) figurant au règlement graphique sont à conserver et à respecter.
2. Dans les secteurs Ac, Ae et Ah, les parties libres autour des logements de fonction, des bâtiments d'exploitation et les abords des dépôts et bâtiments de stockage devront être aménagés et plantés d'haies vives d'essence locale.  
Une attention particulière sera portée à la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

---

### Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non à protéger en raison soit de la richesse écologique, soit de l'existence de forêts, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité de leur paysage.

La zone recouvre des espaces de grande étendue, d'aspects et d'usages très variés : Neuf secteurs spécifiques sont repérés :

- **N** correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur qualité environnementale, écologique et paysagère.
- **Na** correspond au secteur d'équipement hôtelier et de loisirs, ainsi qu'aux aires de service de l'autoroute.
- **Nc** correspond au centre de formation du permis de chasser.
- **Ne** correspond au secteur d'équipement équestre.
- **Ng** correspond à un secteur d'étangs.
- **Ns** correspond à un secteur réservé à l'exploitation des ressources du sous-sol (sablière).
- **Nsa** correspond à un sous-secteur destiné à une exploitation de ressources du sous-sol.
- **Nsb** : correspond à un sous-secteur réservé à l'exploitation actuelle des ressources du sous-sol ainsi qu'au recyclage des matériaux inertes du BTP,
- **NCos** : correspond à un secteur réservé au contournement ouest de Strasbourg.

Un secteur de zone est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

*Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts et stockages de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de matériaux, à l'exception des matériaux autorisés sous conditions à l'article 2.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs à l'exception du secteur Ns.
4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2N ci-dessous.

## **Article 2 N - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

### **1. Dans la zone N**

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
- 1.2. L'aménagement et l'entretien des berges des cours d'eau.
- 1.3. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination.
- 1.4. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal.
- 1.5. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau ferré ainsi que les aires de stationnement des gares.
- 1.6. Les constructions, aménagements et installations liées aux activités de loisirs du plan d'eau.
- 1.7. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt.
- 1.8. Les réseaux, travaux et installations d'intérêt public et leurs ouvrages techniques, ainsi que les lignes et les réseaux de transport d'énergie.
- 1.9. Les équipements liés à l'exploitation des ressources en eau et en énergie renouvelable, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu.
- 1.10 L'aménagement des infrastructures routières et de circulations douces.

### **2. Dans le secteur Na**

- 2.1. Les logements de service à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants.
- 2.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes.
- 2.3. Les constructions et installations liées et nécessaires à un port de plaisance.

### **3. Dans le secteur Nc**

Les constructions et installations nécessaires au parcours de tir du centre de formation du permis de chasser.

### **4. Dans le secteur Ne**

- 4.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre équestre.
- 4.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence sur place est directement liée et indispensable à l'activité du centre équestre.
- 4.3. Les constructions à usage de chambres d'hôtes.

**5. Dans le secteur Ng**

- 5.1. L'aménagement et l'entretien des étangs existants à l'exclusion de toute extension.
- 5.2. Les constructions à usage d'abri de pêche, à raison d'un abri par étang.

**6. Dans l'ensemble du secteur Ns (sous-secteurs Nsa et Nsb)**

Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières, y compris les stations de transit de produits minéraux naturels issus de la carrière.

6.1. En sous-secteur Nsa

Les affouillements nécessaires à des travaux de génie écologique pourront être autorisés, hors zone inondable du PPRI de la Zorn, dans le cadre de mesures compensatoires liées à des espèces protégées.

6.2. En sous-secteur Nsb

Les plates-formes de recyclage, les stations de transit et les dépôts et stockages des matériaux inertes du BTP.

Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées aux logements de personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée et indispensable à l'activité d'exploitation de la gravière.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

### **Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

- 1.1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

##### **2.1. Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation doit être assainie en assainissement non collectif. Le cas échéant la proximité du réseau public pourrait conduire au raccordement sur celui-ci après étude.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

##### **2.2. Eaux usées non domestiques :**

Ces eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans le cas de système d'assainissement non collectif, les effluents non domestiques devront faire l'objet d'un traitement particulier adapté.

## **Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 263,
- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies et chemins.

Cette mesure ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité dont les pylônes devront être s'implantés avec un retrait de leur axe au moins égal à 20 m de l'axe de l'A4 et 1 m du bord des chemins d'exploitation

Cette mesure ne s'applique à la zone NCoS pour les constructions et installations liées à l'A355 (contournement ouest de Strasbourg) et la réalisation d'un passage à faune franchissant l'A4 en forêt du Herrenwald.

### **2. Clôtures**

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **3. Cours d'eau et canal**

- 3.1. Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 50 mètres à compter de l'axe du Canal de la Marne au Rhin, à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien et son exploitation, à l'exception des bâtiments existants à l'exception du secteur Na.
- 3.2. Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 20 mètres à compter des berges de la Zorn, à l'exception des installations et constructions nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation et de la reconstruction de bâtiments à l'identique dans les volumes existants, en cas de sinistre.
- 3.3. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des installations et constructions nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation.

### **4. Voie ferrée**

Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite d'emprise légale du domaine ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations qui sont strictement nécessaires à l'exploitation du réseau ferré.

**5. Conduite de gaz**

Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz.

**6. Espaces boisés classés**

Toutes constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés à l'exception du secteur Na.

Cette mesure ne s'applique pas en zone NCos pour les constructions et installations liées à l'A355 (contournement ouest de Strasbourg) et la réalisation d'un passage à faune franchissant l'A4 en forêt du Herrenwald.

**7. Travaux de transformation et d'isolation**

7.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

7.2. Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

---

**Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**1. Disposition générale**

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 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres).

**2. Disposition particulière**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**3.** Le recul inscrit au § 1 ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité dont les pylônes devront être implantés de telle manière que :

- soit leur axe vertical présente une intersection avec la limite séparative de parcelles
- soit la partie externe des massifs de fondation tangente la limite séparative de parcelles
- soit la partie externe des massifs présente un recul par rapport aux limites séparatives de parcelles

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 N - Emprise au sol des constructions**

---

1. Dans le secteur Nc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 m<sup>2</sup>.

## **Article 10 N - Hauteur maximale des constructions**

---

Les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

La hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation ne peut excéder : - dans le secteur Na : 8 mètres hors tout,

- dans le secteur Nc : 6 mètres hors tout,
- dans le secteur Ne : 6 mètres hors tout,
- dans le secteur Ng : 4,50 mètres hors tout,
- dans les secteurs N et Ns : non réglementé.

## **Article 11 N - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Dans le secteur Nc, les constructions devront être réalisées en bois et celles excédant une emprise de 12 m<sup>2</sup> ne devront n'être fermées que sur trois côtés.

### **2. Clôtures**

Les clôtures éventuelles devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie reposant sur une bordure ou un rang de pavés.

Elles pourront être constituées ou doublées de haies vives diversifiées, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres.

**3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

**4. Remblais**

Les remblais de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel du sol sont interdits.

Cette mesure ne s'applique pas en zone NCo pour les constructions et installations liées à l'A355 (contournement ouest de Strasbourg) et la réalisation d'un passage à faune franchissant l'A4 en forêt du Herrenwald.

---

**Article 12 N - Obligations en matière d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules et des bicyclettes correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule de tourisme est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

---

**Article 13 N - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver ou à créer, et à respecter.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 14 N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.