

# 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
07/09/2018	Mise en compatibilité n° 1
07/02/2019	Modification n° 1

**MODIFICATION N°2**  
ENQUETE PUBLIQUE DU 14/09 AU 28/09/2020

A Haguenau,  
Le 23 juillet 2020



Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER

### **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).

### 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.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus,
- 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.*

- 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 œuvre 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 **cumulé** 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.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus,
- 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.

- 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 dallettes 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.

- 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.
- 2.7. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus,
- 2.8. En cas de pignon en attente contiguë à l'une des limites séparatives, il est possible de déroger aux dispositions ci-dessus à condition que la construction s'implante sur le pignon sans dépasser le gabarit de celui-ci.

## **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.

- 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.



- 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 surface de plancher	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1
* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.	

- 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.*

## **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.

## 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. Les dispositions précitées aux § 1.1. et 1.2. ne s'appliquent pas aux constructions à édifier sur une parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur la voie.
- 1.4. 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. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.

**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 **cumulé** 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.
- **Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.**

---

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. 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 d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 1.2. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau zéro de référence, 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.

- 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. 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 d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 1.2. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau zéro de référence, 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. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 2.4. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.
- 2.5. En cas de pignon en attente contiguë à l'une des limites séparatives, il est possible de déroger aux dispositions ci-dessus à condition que la construction s'implante sur le pignon sans dépasser le gabarit de celui-ci.

## **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 fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas d'accès multiples la référence est l'accès le plus bas.



**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 **1,80 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 fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas d'accès multiples la référence est l'accès le plus bas.

## **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).

**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.
- **Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.**
- 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 prospects définis au § 2 ci-dessous.

**1.2. Implantation avec prospects**

- 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.

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.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 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. 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 d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 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.

## Article 10 UC - 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 d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 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. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 2.4. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.
- 2.5. En cas de pignon en attente contiguë à l'une des limites séparatives, il est possible de déroger aux dispositions ci-dessus à condition que la construction s'implante sur le pignon sans dépasser le gabarit de celui-ci.

## 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 fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas d'accès multiples la référence est l'accès le plus bas.

## 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.



**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 **1,80 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 fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas d'accès multiples la référence est l'accès le plus bas.

**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.

## **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).

**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.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 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.

- 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.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 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. 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 d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 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 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. 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 d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 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. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 2.5. 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.



## 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 **1,80 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.

## **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.

## 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.
7. **Les extensions des activités et bâtiments existants à condition d'être nécessaires à une activité ou un équipement préexistant.**

## **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.

## 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 d'hôtellerie et de restauration à condition de ne pas être incompatibles avec la vocation de la zone.
3. Les activités commerciales à condition qu'elles soient de loisirs, de sports ou 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.

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.

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 18 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.