



Colmar

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COLMAR

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

## REGLEMENT

PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 27/06/2016

A Colmar, le 27 juin 2016  
Pour le Maire, le 1er Adjoint

Yves Hemedinger



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
 des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Agence de Colmar**  
 52 rue du Prunier  
 68000 COLMAR - FRANCE  
 Tél : 03 89 41 23 74

sur l'arrêt du PLU

docu

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATIO	N° AFFAIRE :	12330	Page	2/1
0	08/06/201	PLU arrêté	OTE	Fabienne OBERLE	F.O.	L.D.		:	32	
							<b>URB1</b>			
LD										

---

## Sommaire

---

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone UA	18
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone UB	30
Chapitre 3.	Dispositions applicables à la zone UC	40
Chapitre 4.	Dispositions applicables à la zone UD	54
Chapitre 5.	Dispositions applicables à la zone UE	72
Chapitre 6.	Dispositions applicables à la zone UL	78
Chapitre 7.	Dispositions applicables à la zone UY	83
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>93</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone 1AU	94
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone 1AUY	103
Chapitre 3.	Dispositions applicables à la zone 2AU	109
Chapitre 4.	Dispositions applicables à la zone 2AUY	113
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>116</b>
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES</b>	<b>124</b>

## Titre I

# DISPOSITIONS GENERALES

document pour l'arrêt du PLU

## Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de COLMAR du département du Haut-Rhin (n° INSEE : 68066).

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA, comportant un secteur UAa
- La zone UB, divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc,
- La zone UC, comportant un secteur UCa, un secteur UCh et un secteur UC1,
- La zone UD, divisée en trois secteurs UDa (comportant un sous-secteur UDa1), UDb et UDh,
- La zone UE, comportant un secteur UEa,
- La zone UL,
- La zone UY, divisée en 10 secteurs UYa, UYb, UYc, UYd, UYe, UYf (divisé en deux sous-secteurs UYf1 et UY f2), UYg, UYp, UYs et UYv.

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies\* publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

**DISPOSITIONS GENERALES**

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

- La zone 1AU, comportant 6 secteurs (1AUa, 1AUb, 1AUc (comportant un sous-secteur 1AUc1), 1AUd, 1AUe et 1AUr,
- La zone 1AUY,
- La zone 2AU,
- La zone 2AUY divisée en deux secteurs 2AUYa et 2AUYb.

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;
- les constructions, installations, extensions\* ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination\* et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

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

- la zone A,
- le secteur AM, divisé en trois sous-secteurs (AMa, AMb et AMc),
- le secteur AV.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

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

- la zone N,
- le secteur NC,
- le secteur NE,
- le secteur NJ,
- le secteur NO,
- le secteur NR.

#### LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions\* ou d'annexes, dès lors que ces extensions\* ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur\*, d'emprise et de densité de ces extensions\* ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, à titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur\*, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- Le secteur NC,
- Le secteur NE,
- Le secteur NJ,
- Le secteur NO.

## LES AUTRES PERIMETRES

### **Les emplacements réservés**



Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Emprises destinées à la réalisation des projets de voies\* et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

### **Les éléments paysagers à protéger**



Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

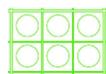


Il permet en outre « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

### **Les espaces boisés classés**



Le code de l'urbanisme permet de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement\*s. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone urbaine, naturelle ou agricole sur le plan de zonage.

### Article 3 - Lexique

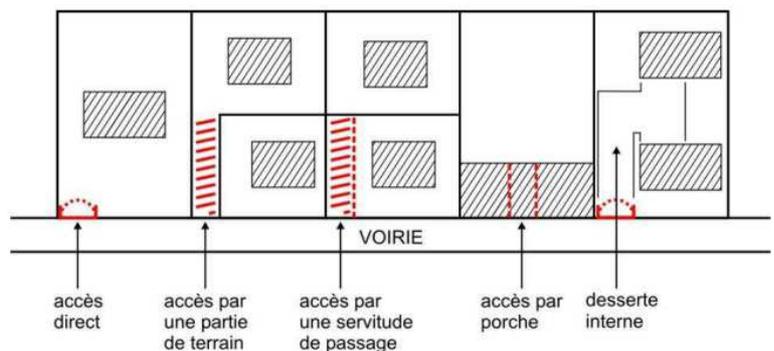
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque \*.

#### ACCES\*

L'accès\* est le passage entre une voie\* et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

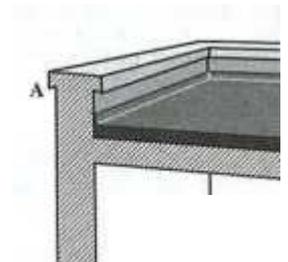
- du terrain (portail), dit "accès\* direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès\* indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie\* de desserte ouverte à la circulation générale.



#### ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie\* établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

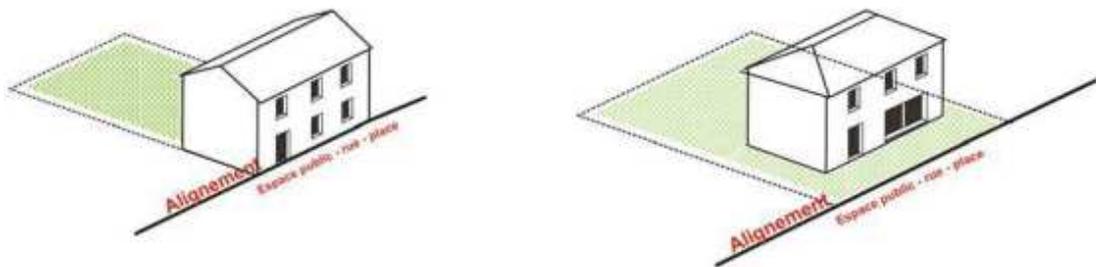


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

### ALIGNEMENT

En l'absence d'un plan d'alignement, l'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



### ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction à toiture plate dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Pour être considéré comme un attique\*, la toiture devra respecter les dispositions cumulatives suivantes, à l'exception des éléments techniques :

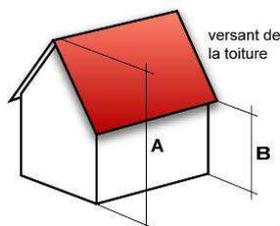
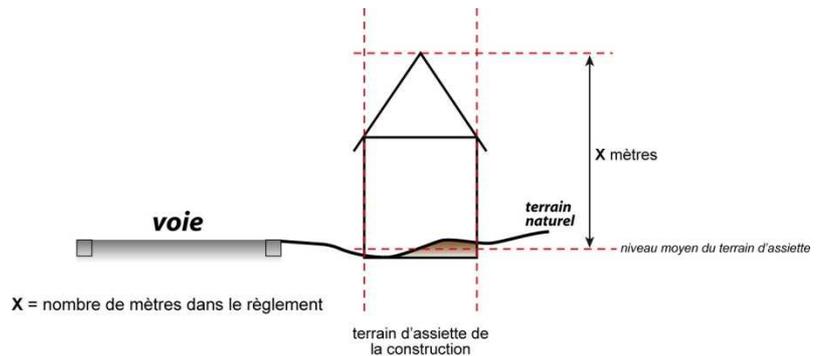
- Retrait minimal de l'étage en attique\* de 1.80 m par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 mètre sur un linéaire de 30 % de la façade,
- Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade.

### CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur\* des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

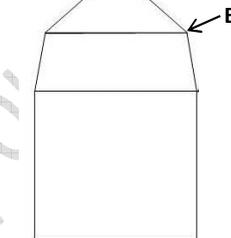
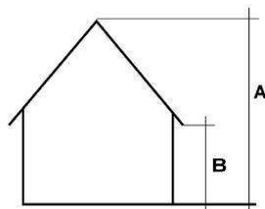
Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage\* ou sommet de l'acrotère\*) :

Les cotes définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) sont sans incidence sur le mode de calcul défini.

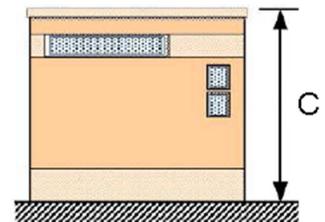


A = Hauteur\* au faîtage

B = Hauteur\* à l'égout principal de la toiture (le niveau de l'égout d'une lucarne ou d'un chien-assis, ...) n'est pas pris dans le présent calcul ou au brisis



B = Hauteur\* au brisis



C = Hauteur\* au sommet de l'acrotère\*

### CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs**, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

DISPOSITIONS GENERALES

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour un véhicule. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières\*.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les définitions des différentes destinations sont précisées ci-après.

**Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

**Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination\* artisanat définie ci-après).

Elle regroupe également les activités des professions médicales (cabinet de médecin(s)) ou paramédicales (cabinets d'infirmiers, de kinésithérapie...).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 40 % de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches, haltes garderies et multi accueils ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**Constructions nécessaires à l'exploitation agricole**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production) ainsi que les activités de service et d'accueil à la ferme (activités ayant pour support l'exploitation).

**PETITE CONSTRUCTION**

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale\*. Son emprise est inférieure 30 m<sup>2</sup> et sa hauteur\* est inférieure ou égale à 3,50 m décomptée en tout point du terrain naturel au droit de la petite construction\*.

**CONSTRUCTION PRINCIPALE**

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale\*, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

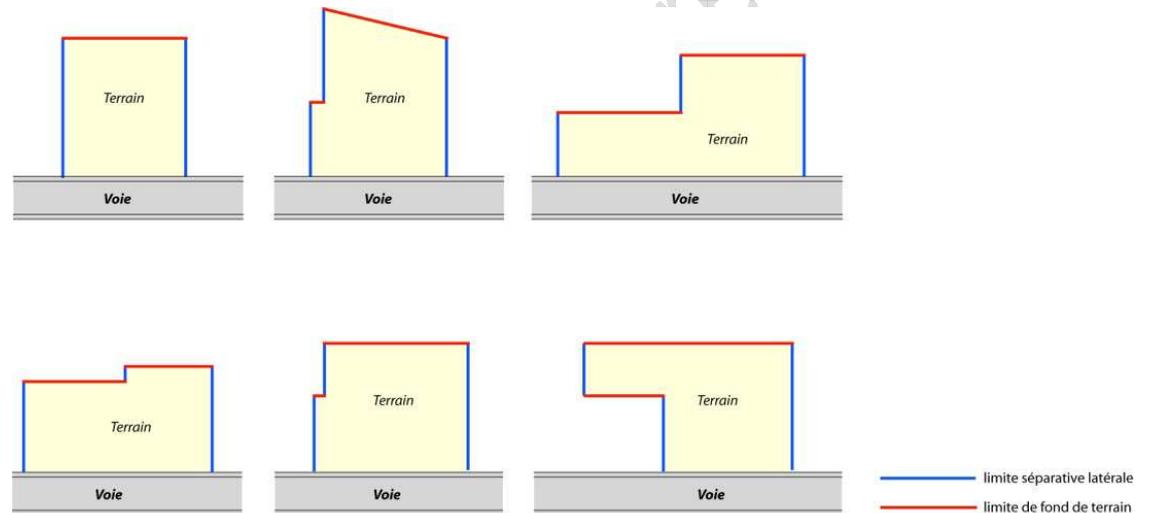
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie\*, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie\* constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie\* sur le nu.

DISPOSITIONS GENERALES

---

SAILLIE

Il s'agit de toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. Appartiennent à cette définition, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, seuils, socles, soubassements, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises,...

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des accès, précédemment définis.

document pour l'arrêté du PLU

## Titre II      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

document pour l'arrêt du PLU

## Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre urbain, ancien, en périphérie du Secteur Sauvegardé, comportant une pluralité des fonctions (habitations, commerces, activités, services publics...).

Elle comporte un secteur UAa identifiant le site localisé entre l'Avenue de la République et la Rue de la Gare, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les constructions à destination\* agricole ;
2. Les constructions à destination\* industrielle ;
3. Les constructions à destination\* d'entrepôt ;
4. Les dépôts et les stockages non couverts ;
5. Les étangs et les carrières\* ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Les campings.

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

1. Les constructions à destination\* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. L'aménagement ou la transformation des constructions à destination\* agricole, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière\* que l'activité ;
4. Les affouillements et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

#### ACCÈS\*

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

#### VOIRIE

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

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

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

**Eaux usées non domestiques**

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

**Eaux pluviales**

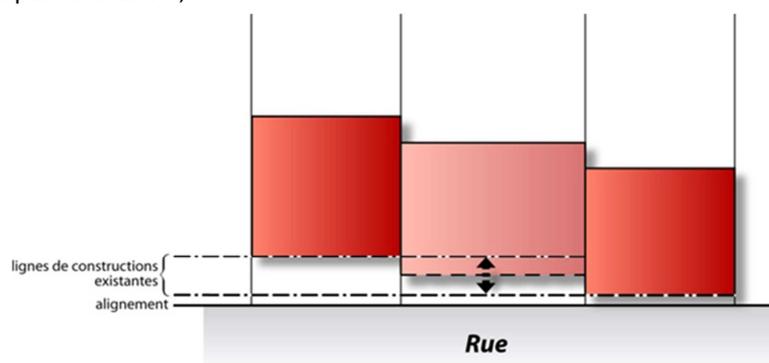
5. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.
6. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement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

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Le nu de la façade\* sur rue d'au-moins une construction principale\* de chaque unité foncière\* s'implantera à l'alignement\*.
4. En cas de décroché entre les constructions existantes sur les terrains contigus au projet, la construction s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines existant de part et d'autre ;



5. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 4 mètres par rapport à l'alignement\*.
6. Les balcons, oriel et autres avancées sous réserve que les éléments en saillie\* par rapport à l'alignement\* :
  - n'excèdent pas 0.60 mètre dans les rues de moins de 8 mètres d'emprise ou 0.80 mètre dans les rues d'une emprise égale ou supérieure à 8 mètres ;
  - de se situer à plus de 5 mètres du sol existant ou projeté ;
  - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies\* qui n'y ont qu'un linéaire de façade sur rue inférieur à 6 mètres, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement\* ou à une distance minimale de 0.50 mètre ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup>) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement\* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement\* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement\*.

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

DANS TOUTE LA ZONE UA

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. Dans les marges de recul imposées par le présent article, les débords de toiture d'une largeur inférieure ou égale à 0.60 mètre sont autorisés.
4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
5. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative\*.
6. Les constructions complètement enterrées ou de moins de 3.50 m peuvent s'implanter sur limite.

**DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA****Dans une bande de 12 mètres décomptée de l'alignement\* de la voie\* existante, à modifier ou à créer**

7. Toute construction doit être implantée sur une au-moins des limites séparatives aboutissant à l'alignement\*.
8. En cas d'implantation en recul d'une limite séparative\* latérale au plus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Au-delà de la bande de 12 mètres définie ci-dessus**

9. Au-delà de la bande de 12 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
10. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur décomptée depuis l'alignement\* inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de fond de parcelle de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus proche soit au-moins égale à 2 mètres.

**DANS LE SECTEUR UAA****Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement\* de la voie\* existante, à modifier ou à créer**

11. Toute construction doit être implantée sur une au-moins des limites séparatives aboutissant à l'alignement\*.
12. En cas d'implantation en recul d'une limite séparative\* latérale au plus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Au-delà de la bande de 16 mètres définie ci-dessus**

13. les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale au tiers de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

14. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
15. lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative\* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur\* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant ;
16. en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...);
17. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
18. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\* ou à une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative\*.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

HAUTEUR\* MAXIMALE

**Dans le secteur UAa**

2. Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement\* de l'Avenue de la République et de la Rue de la Gare, la hauteur\* maximale sera appréciée par rapport à celle des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.
3. Au-delà de la bande de 16 mètres définies à l'alinéa précédent, la hauteur\* maximale hors tout des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Dans le reste de la zone UA**

4. La hauteur\* maximale ne peut excéder :
  - 12 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
  - 15 mètres à l'acrotère\*,
  - 18 mètres au point le plus haut de l'attique\*,
  - 19 mètres au faitage.
5. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur\* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur\* maximale du bâtiment sera appréciée par rapport à la hauteur\* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

**CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS**

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteur\*s définies à l'alinéa 4 du présent article ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs..., pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée.

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**BATIMENTS A VALEUR PATRIMONIALE, REPERE AU PLAN DE REGLEMENT**

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

**ANTENNES**

3. La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est interdite dans le cas où elles comportent un réflecteur (parabole).

**DEPOTS ET STOCKAGES**

4. Les dépôts de ferrailles et de matériaux divers devront être couverts.

### CLOTURES

5. La nature, la hauteur\* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
6. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.
7. Le long de l'espace public
  - La clôture pourra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur\* maximale de 1 mètre, surmontée de grilles ou de grillage.
  - L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur\* de 1.75 mètre.
8. Sur limite séparative\*
  - La hauteur\* des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

### DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA

#### **Traitement des façades**

9. Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions des constructions de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
10. Dans le cas où le bâtiment présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie\*.
11. A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.
12. Les couleurs vives et agressives sont interdites.
13. Sur un même immeuble, l'ensemble des menuiseries devra être traité de façon homogène.

#### **Toitures**

14. Les toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation seront à deux pans minimum, et d'une pente supérieure ou égale à 45°. Toutefois, au plus 25 % de l'emprise de la construction pourront être traités en toiture terrasse.
15. La largeur totale des lucarnes ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur\*.
16. L'aspect des matériaux et les volumes doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. D'autres conceptions de toitures peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère du quartier.
17. Les réparations de toitures anciennes doivent respecter l'architecture traditionnelle et les formes d'origine.
18. Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques susceptibles de faire saillie\* en toiture devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

#### **Façades commerciales**

19. Les aménagements commerciaux devront respecter la composition de l'ensemble de la façade.
20. Ils ne doivent être établis que dans la hauteur\* du rez-de-chaussée des immeubles.
21. Les glaces des vitrines seront établies en retrait du nu du mur extérieur.
22. Les stores seront composés avec la devanture commerciale.
23. Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, ...) doivent être intégrés à la composition architecturale des bâtiments ou être masqués.

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

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

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

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. La moitié des places de stationnement doit être aménagée soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert, sauf en cas d'impossibilité technique.
3. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
  - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon de moins de 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

4. Dans le cas de l'extension\* d'une construction existante, le nombre de places exigées ne s'applique qu'à la surface nouvellement créée.
5. Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessous.
6. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'HABITATION :****Normes établies selon la surface de plancher, qui s'appliquent pour les constructions hors immeubles collectifs**

1. Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnement.
2. Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé une place par tranche entamée supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Normes établies selon la taille des logements (dans le cas de construction de logements collectifs)**

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 à 5 pièces 1.5 place par logement
- Pour un logement de 6 pièces et plus 2 places par logement
  
- Pour toute construction ou opération comportant plus de 20 logements, il devra être prévu une borne de charge des véhicules électriques.

**Pour les constructions destinées aux résidences des seniors**

7. Les exigences de stationnement peuvent être diminuées d'1/3 dans le cas des résidences seniors si un dispositif d'auto-partage est mis en place.

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES**

8. Pour tout commerce d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation.
9. Au-delà de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, à partir de 21 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX OU A L'ACTIVITE ARTISANALE**

10. Pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :**

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

**STATIONNEMENT DES CYCLES**

12. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
13. En fonction de la destination\* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
14. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
15. Pour les surfaces destinées au logement :
- Par logement de moins de 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m<sup>2</sup>
  - Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m<sup>2</sup>
16. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
- Pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m<sup>2</sup>

17. Pour les surfaces destinées au commerce :

- Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

18. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m<sup>2</sup>.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

#### AIRES DE STATIONNEMENT

3. Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
4. Ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des voitures en stationnement.

### **Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

#### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
2. Tout aménagement de busage ou d'encrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

---

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

Non réglementé

document pour l'arrêt du PLU

## Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat à forte dominante d'ensembles de logements collectifs, comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

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

La zone UB est divisée en trois secteurs :

- un secteur UBa, correspondant aux secteurs denses à l'ouest de la ville,
- un secteur UBb, identifiant des opérations de collectifs de hauteur\* moins importante,
- un secteur UBc, identifiant des sites à reconvertir, localisés à l'ouest de la ville. Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur le site de la Rue de Logelbach.

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les constructions à destination\* agricole ;
2. Les constructions à destination\* industrielle ;
3. Les constructions à destination\* d'entrepôt ;
4. Les dépôts et stockages non couverts ;
5. Les étangs et les carrières\* ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Les campings.

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

1. Les constructions à destination\* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière\* que l'activité ;
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
  - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière\* ;
  - compatible avec le voisinage d'habitations ;
  - ou lié à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### DE PLUS, DANS LE SECTEUR UBC

5. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

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

### ACCÈS\*

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

VOIRIE

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

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

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

ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

**Eaux usées non domestiques**

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

**Eaux pluviales**

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

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

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

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement\* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement\* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement\* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement\*.

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

### DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LA ZONE

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. L'implantation sur limite séparative\* est autorisée dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction\*,
  - lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative\* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur\* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant ;
  - en cas de projet architectural commun.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges du Logelbach ne peut être inférieure :
  - à 8 mètres au nord du Logelbach,
  - à 5 mètres au sud du Logelbach.
5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
6. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative\*.

DANS LES SECTEURS UBA ET UBB

7. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR UBC

8. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative\*, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

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

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\* ou à une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative\*.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

### DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LA ZONE

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur\* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur\* maximale du bâtiment sera appréciée par rapport à la hauteur\* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

### DANS LE SECTEUR UBA

3. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 22 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.
4. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes non conformes à la présente disposition, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur\* hors tout du bâtiment d'origine

### DANS LES SECTEURS UBB ET UBC

5. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

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

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteur\*s définies ci-dessous ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs..., pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée.

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### BATIMENTS A VALEUR PATRIMONIALE, REPERE AU PLAN DE REGLEMENT

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

CLOTURES

2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.
3. Le long de l'espace public
  - La clôture pourra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur\* maximale de 1 mètre, surmontée de grilles ou de grillage.
  - L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur\* de 1.75 mètre.
4. Sur limite séparative\*
  - La hauteur\* des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

ANTENNES

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

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

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

POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

7. Dans les opérations d'aménagement globales, dès que cela est techniquement possible, les postes de transformation et sous-stations de chauffage seront intégrés aux constructions.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

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



POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les toitures végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce calcul.
3. Pour les constructions à usage principal d'habitation, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur l'unité foncière\*, ne peut être inférieure à 30 % de l'unité foncière\*. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.

La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie\* ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins de un mètre n'est pas prise en compte dans le calcul des superficies précitées.

Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou parties de bâtiments) qui émergent du niveau du sol naturel.

4. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

## Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

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

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

### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges du Logelbach ne peut être inférieure :
  - à 8 mètres au nord du Logelbach,
  - à 5 mètres au sud du Logelbach.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
3. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
4. Tout comblement de fossé est interdit.
5. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
6. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

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

Non réglementé

## Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UC comporte

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

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

*Extrait du rapport de présentation*

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

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

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

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

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

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

#### ACCES\*

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

#### VOIRIE

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

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

#### EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées domestiques**

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

### **Eaux usées non domestiques**

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

### **Eaux pluviales**

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

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

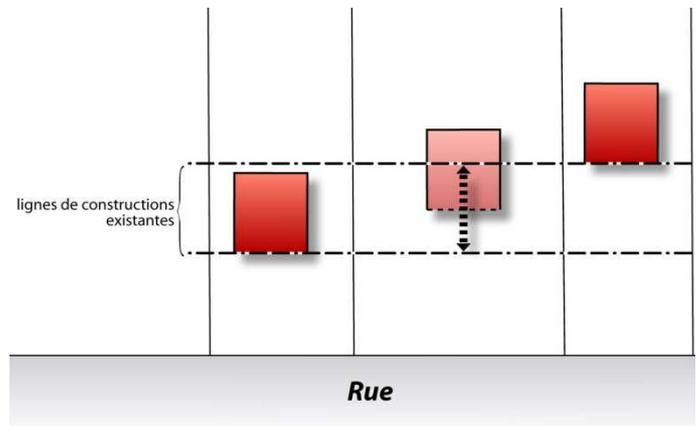
*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

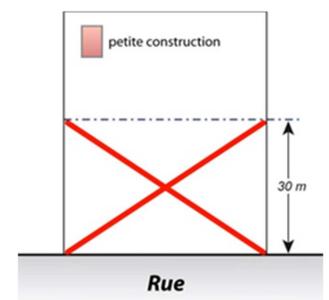
### **DANS TOUTE LA ZONE UC**

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

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



4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement\*.
5. Les volumes des constructions dédiés au stationnement (hors sol) doivent être situés en retrait d'au-moins 1.50 mètres du nu de la façade\* de la construction principale\*.
6. Tout point d'une petite construction\* devra être situé à plus de 4 mètres de l'alignement\*.
7. En l'absence de construction principale\* sur l'unité foncière\*, les petites constructions telles que définies au lexique, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement\*.



8. Les balcons, oriels et autres avancées ne sont autorisées en saillie\* sur domaine public que sous réserve :
- de ne pas excéder 0.80 m ;
  - de se situer à plus de 5 mètres du sol existant ou projeté ;
  - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.

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

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

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. Dans les marges de recul imposées par le présent article, les débords de toits et saillie\*s inférieurs ou égaux à 0.60 m sont autorisés.
4. Les bâtiments ou parties de bâtiment n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur\* peuvent être implantés soit sur la limite séparative\*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative\* ne peut excéder 10 mètres sur une limite ou 20 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.
5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges du Logelbach ne peut être inférieure à 5 mètres.
6. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
7. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative\*.

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

8. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

10. aux constructions implantées sur limite séparative\* dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative\* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur\* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant ;
  - en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...).
11. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
12. aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup>) ;
13. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
14. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

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

Non réglementé

**Article 9 - UC - Emprise au sol des constructions**DANS TOUTE LA ZONE UC, SAUF DANS LE SECTEUR UCA

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

DANS LE SECTEUR UCA

3. En dehors de la bande de 16 m définie à l'alinéa 1 de l'article 7UC, l'emprise au sol\* des constructions atteindra au maximum 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière\* intégrée au secteur UCa.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

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

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

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

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

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### DANS TOUTE LA ZONE UC

#### **Bâtiments à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement**

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

#### **Clôtures**

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

#### **Antennes**

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

#### **Collecte sélective des déchets**

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

#### **Déblais/remblais**

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

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

8. Les constructions nouvelles devront, notamment par leurs proportions et leur volume, tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
9. A l'occasion de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus.
10. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

**Clôtures**

11. La limite entre domaine public et espace privé devra être matérialisé par une clôture ou un grillage dont les dessins et les matériaux s'harmoniseront avec les clôtures existantes.

DANS LE SECTEUR UCH**Toitures**

12. Volumes – pentes des toits :
  - Les toitures doivent être préservées dans leurs volumes historiques.
13. Matériaux de couverture :
  - L'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
14. Lucarnes :
  - L'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
15. Les fenêtres de toit :
  - Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

**Les volumes des bâtiments**

16. Isolation par l'extérieur : Elle est interdite.
17. Extension\* par ajout d'un volume avant : Elle est interdite.
18. Extension\* par ajout d'un volume à l'arrière : Elle est interdite.
19. Extension\* par ajout d'un volume latéral : Elle est interdite.
20. Extension\* par exhaussement du bâtiment : Elle est interdite.

**Ravalement de façade**

21. Couleur
  - Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
22. Répartition
  - Dans la Cité Ladhof/Kuhlmann : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.
  - Dans la Cité Rue d'Alsace/Fleischhauer : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'un bâtiment. Il devra en outre être cohérent pour l'ensemble de la Cité.

**Modénatures - Encadrement des portes d'entrée et des fenêtres**

- Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.

**Perrons**

## 23. Emmarchements

- Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.

## 24. Fermeture du perron : Elle est interdite.

**Menuiseries :**

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

**Volets battants**

## 25. Maintien

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

## 26. Couleur

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

**Clôture sur rue**

## 27. Aspect

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

## 28. Maintien

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

**Clôture sur limites séparatives et allées internes des cités**

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

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

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

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

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
  - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon de moins de 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

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

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

4. Pour chaque tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

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

5. Pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

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

### STATIONNEMENT DES CYCLES

7. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
8. En fonction de la destination\* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
9. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

10. Pour les surfaces destinées au logement :
  - Par logement de moins de 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m<sup>2</sup>
  - Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m<sup>2</sup>
11. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
  - Pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m<sup>2</sup>
12. Pour les surfaces destinées au commerce :
  - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
13. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m<sup>2</sup>.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement\*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».

#### ESPACES LIBRES

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

3. Pour les constructions à destination\* d'habitation, au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière\* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.
5. Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou partie de bâtiments) qui émergent du niveau du sol naturel.

##### ***Dans le secteur UCa***

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

**Dans le secteur UCh**

## 10. Jardins de devant

- Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.

## 11. Espaces verts et jardins

- Dans la Cité Route du Ladhof/Kuhlmann : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de zonage doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
  - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de zonage, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente,
  - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.
- Dans la Cité Route de Sélestat/Fleischhauer : les espaces les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de zonage doivent être traités en jardin.

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

- d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de zonage, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente,
- des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées,
- les conteneurs enterrés.

**AIRES DE STATIONNEMENT**

12. Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

**AIRES DE JEUX**

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

**Article 14 - UC - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges du Logelbach ne peut être inférieure à 5 mètres.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
3. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
4. Tout comblement de fossé est interdit.
5. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
6. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

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

Non réglementé

## Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat moins denses, comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

La zone UD est divisée en trois secteurs :

- un secteur UDa, à dominante d'habitat individuel isolé, comprenant un sous-secteur UDa1 comportant des dispositions spécifiques en matière d'assainissement,
- un secteur UDb, à dominante d'habitat individuel accolé,
- un secteur UDh, identifiant le bâti ouvrier présentant un fort intérêt patrimonial. Les cités ainsi identifiées sont :
  - . la Cité des Vosges,
  - . la Cité de la Fecht,
  - . la Cité de la Soie-Prunier secteur A et la Cité de la Soie-Prunier secteurs B,
  - . la cité Rue de Bruxelles,
  - . la Cité Rue Ampère/Rue Billing.

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

*Extrait du rapport de présentation*

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

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

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

1. Les constructions à destination\* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière\* que l'activité ;
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
  - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière\* ;
  - compatible avec le voisinage d'habitations ;
  - ou lié à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

### ACCES\*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Dans le secteur UDa

3. Par terrain, le nombre d'accès\* pour les véhicules (garage, stationnement, ...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
  - si L est inférieur ou égal à 30 mètres, le nombre d'accès\* est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 6 mètres ;
  - si L est supérieur à 30 mètres, un accès\* supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par tranche complète de 15 mètres de linéaire.
4. Une surface horizontale (inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies\* et emprises publiques.

**Dans les secteurs UDb et UDh**

5. Aucun accès destiné aux véhicules automobiles ne pourra avoir une largeur supérieure à 3 mètres. Cet accès peut être porté à 6 mètres, s'il peut desservir plus de 4 places de stationnement.
6. Si aucun stationnement n'est possible sur le terrain, seul un accès piéton sera autorisé.
7. Aucun accès destiné aux piétons ne pourra avoir une largeur supérieure à 1.40 mètres.
8. Le nombre d'accès est limité à 1 si la longueur de parcelle sur rue est inférieure ou égale à 50 mètres. Un accès supplémentaire est autorisé par tranche complète de 50 mètres de longueur de parcelle supplémentaire.

**VOIRIE**

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

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

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

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans le seul secteur UDa1 : A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Eaux usées non domestiques**

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

**Eaux pluviales**

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

## Article 5 - UD - Superficie minimale des terrains constructibles

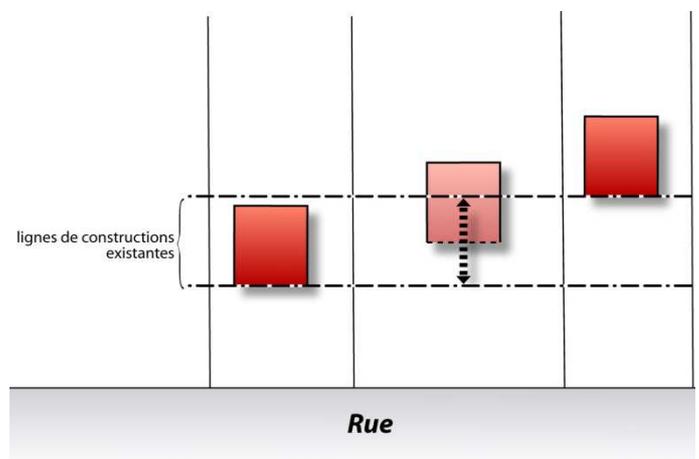
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pourront s'implanter à l'alignement\* ou à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport à l'alignement\*.

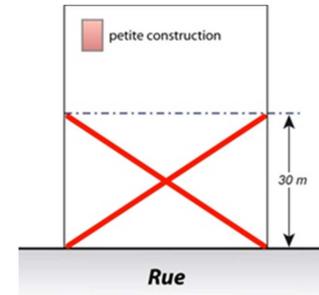
### EN SECTEUR UDA

4. Les constructions principales doivent être implantées soit en retrait de 4 mètres au moins par rapport à l'alignement\* de la voie\*, soit en retrait ou à l'alignement\* des marges de recul inscrites au plan de zonage.
5. Lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement\* et forment un « alignement\* visuel », le nu de la façade\* sur rue d'au-moins une construction principale\* de chaque unité foncière\* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines existant de part et d'autre ;



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6. Les volumes des constructions dédiés au stationnement (hors sol) doivent être situés en retrait d'au moins 1.50 mètres du nu de la façade\* de la construction principale\*.
7. Tout point d'une petite construction\* devra être situé à plus de 4 mètres de l'alignement\*.
8. En l'absence de construction principale\* sur l'unité foncière\*, les petites constructions telles que définies au lexique, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement\*.



9. Les balcons, oriel et autres avancées en saillie\* du domaine public ne sont autorisées que sous réserve :
  - de ne pas excéder 0.80 m ;
  - de se situer à plus de 5 mètres du sol existant ou projeté ;
  - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
10. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement\* ou à une distance minimale de 1 mètre ;
  - aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup>) ;
  - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement\*.

EN SECTEUR UDB

11. Les constructions principales doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
12. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement\* ou à une distance minimale de 1 mètre ;
  - aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup>) ;
  - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement\*.

EN SECTEUR UDH

13. Les constructions principales doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
14. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement\* ou à une distance minimale de 0.50 mètre.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### EN SECTEUR UDA

3. Les bâtiments ou parties de bâtiment n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur\* peuvent être implantés soit sur la limite séparative\*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative\* ne peut excéder 7 mètres ou 12 mètres mesurés sur deux limites séparatives.
4. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau. Ce recul peut être réduit lorsque la configuration du bâti existant en bordure de cours d'eau le nécessite.
5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
6. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative\*.

### Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement\* de la voie\* existante, à modifier ou à créer

7. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa 1 ci-dessus

8. Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa du présent article, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative\* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur\* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant. L'adossement sera également autorisé en cas de projet architectural commun.
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

DANS LE SECTEUR UDB

9. L'implantation sur limite séparative\* latérale est autorisée sur chacune des limites séparatives latérales. Toutefois, la longueur sur limite séparative\* ne peut excéder 14 mètres dans le cas d'une construction principale\*. Cette longueur est portée à 6 mètres de longueurs cumulées sur limites dans le cas de petites constructions.
10. Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative\*, la construction devra respecter un recul d'au moins 2 mètres de ladite limite.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas**

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative\* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur\* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant. L'adossement sera également autorisé en cas de projet architectural commun.
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

DANS LE SECTEUR UDH

11. L'implantation des constructions devra préserver les jardins identifiés au plan de zonage.
12. Elle devra en outre respecter les dispositions détaillées relatives à l'aspect des volumes et des constructions définies à l'article 11UD, pour ce qu'elles concernent le secteur Udh.

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

Non réglementé

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

DANS LES SECTEURS UDA ET UDH

Non réglementé

DANS LE SECTEUR UDB

1. L'emprise au sol\* des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de l'unité foncière\* intégrée au secteur UDb.
2. Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

**Article 10 - UD - Hauteur\* maximale des constructions**DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LA ZONE UD

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur\* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur\* maximale du bâtiment sera appréciée par rapport à la hauteur\* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

DANS LE SECTEUR UDA

3. La hauteur\* maximale des constructions est limitée à :
  - 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
  - 11 mètres au sommet de l'acrotère\*,
  - 13 mètres au point le plus haut de l'attique\*,
  - 15 mètres au faitage.

DANS LES SECTEURS UDB ET UDH

4. La hauteur\* maximale des extensions\* des constructions existantes est limitée à la hauteur\* à l'égout de la construction existante.
5. Pour les constructions neuves, la hauteur\* maximale sera appréciée par rapport à celle des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

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

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteur\*s définies ci-dessus ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs..., pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée.

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

#### ***Bâtiments à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement***

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

#### ***Clôtures***

2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.
3. La nature, la hauteur\* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
4. La hauteur\* totale des clôtures sur rue est limitée à 1,50 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur\* maximale de 1 m surmonté de grilles ou de grillage.
5. La hauteur\* totale des clôtures sur limite séparative\* est limitée à 2,00 m.

#### ***Antennes***

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

#### ***Collecte sélective des déchets***

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

#### ***Aspect général des constructions***

8. L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes. En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, cette intégration prendra en compte les proportions, les matériaux et le rythme des constructions avoisinantes.
9. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

#### ***Toitures***

10. La conception des toitures doit contribuer à l'insertion des nouvelles constructions.

DANS LE SECTEUR UDHToitures

## 11. Volumes – pentes des toits :

- Dans la Cité des Vosges : les toitures doivent être préservées dans leurs volumes historiques.
- Dans la Cité de la Fecht : les toitures doivent être préservées dans leurs volumes historiques.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Les pentes de toiture peuvent être modifiées par rapport aux pentes historiques (augmentation des pentes) pour améliorer l'habitabilité des logements (pas de logement supplémentaire autorisé) **à condition que la modification de toiture intervienne pour un ensemble bâti complet.** Dans ce cas, le niveau de la gouttière pourra être relevé de 60 à 80 centimètres maximum.
- Dans la Cité Bruxelles : Les pentes de toiture peuvent être modifiées par rapport aux pentes historiques (augmentation des pentes) pour améliorer l'habitabilité des logements (pas de logement supplémentaire autorisé) **à condition que la modification de toiture intervienne pour un ensemble bâti complet.**
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : les toitures doivent être préservées dans leurs volumes historiques.

## 12. Matériaux de couverture :

- Dans la Cité des Vosges : l'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
- Dans la Cité de la Fecht : l'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Les matériaux de couverture devront être de teinte grise et d'aspect plat. En, cas de modification des pentes de toitures.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : l'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.

## 13. Lucarnes :

- Dans la Cité des Vosges : l'aspect historique des lucarnes devra être préservé.
- Dans la Cité de la Fecht : les lucarnes pourront être autorisées si elles ne remettent pas en cause le caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Des lucarnes pourront être installées en toiture si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : les lucarnes pourront être autorisées, uniquement sur les maisons en bande, si elles ne remettent pas en cause le caractère historique des lieux. Elles sont interdites sur les immeubles collectifs.

## 14. Les fenêtres de toit :

- Dans la Cité des Vosges : Elles sont interdites.
- Dans la Cité de la Fecht : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité Bruxelles : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

**Les volumes des bâtiments**

15. Les volumes des bâtiments devront être préservés.
16. Isolation par l'extérieur :
- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle ne pourra être réalisée que dans le cas de bâtiments complets, sous réserve de restaurer les modénatures.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : Non réglementé.
  - Dans la Cité Bruxelles : Elle ne pourra être réalisée que dans le cas de bâtiments complets, sous réserve de restaurer les modénatures.
  - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billings : Elle est interdite.
17. Extension\* par ajout d'un volume avant :
- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : Elle est interdite, sauf dans le cas de la couverture du pallier. Dans ce cas, l'auvent devra être installé sous la ligne de modénature.
  - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billings : Elle est interdite.
18. Extension\* par ajout d'un volume à l'arrière :
- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Toute extension\* ne devra pas excéder 40 % de l'emprise au sol de la construction existante. De plus, elle ne pourra être édifée à plus de 14 mètres de la ligne de construction définie au plan de zonage.
  - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billings : Elle n'est autorisée que dans le cas d'une restauration des volumes arrière d'origine.
19. Extension\* par ajout d'un volume latéral :
- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Il est fait application des dispositions de l'article 7 UD se rapportant au secteur **UDb**.
  - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billings : Elle est interdite.
20. Extension\* par exhaussement du bâtiment :
- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Un exhaussement du pied droit du bâtiment est autorisé sur une hauteur\* maximum de 60 à 80 centimètres par rapport au niveau historique pour améliorer l'habitabilité des logements (pas de logement supplémentaire autorisé) à condition que la modification de toiture intervienne pour un ensemble bâti complet.
  - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billings : Elle est interdite.

**Ravalement de façade**

## 21. Couleur

- Dans la Cité des Vosges : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
- Dans la Cité de la Fecht : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : Les teintes doivent être de couleur claire.
- Dans la Cité Bruxelles : Les teintes doivent être de couleur claire.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.

## 22. Répartition

- Dans la Cité des Vosges : Le ravalement doit être de la même couleur pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.
- Dans la Cité de la Fecht : Le ravalement doit être de la même couleur pour l'ensemble des façades d'un bâtiment. Cependant, pour les bâtiments les plus longs, le ravalement des façades pourra être rythmé si le projet permet de garder le caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

**Modénatures - Encadrement des portes d'entrée et des fenêtres**

- Dans la Cité des Vosges : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Fecht : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Rue Ampère/Rue Billling : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.

**Perrons**

## 23. Emmarchements

- Dans la Cité des Vosges : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Fecht : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Ils doivent être traités en cohérence avec le soubassement.

#### 24. Couverture

- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite. Cependant, pour l'accès aux commerces, l'installation d'un auvent pourra être autorisée, sous réserve qu'il respecte le caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Les dispositifs doivent être maintenus dans leur caractère historique.

#### 25. Fermeture du perron

- Dans la Cité des Vosges : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Elle est interdite.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Elle est interdite.

#### Menuiseries

- Dans la Cité des Vosges : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Fecht : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Non réglementé.

#### Volets battants

#### 26. Maintien

- Dans la Cité des Vosges : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
- Dans la Cité de la Fecht : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).

#### 27. Couleur

- Dans la Cité des Vosges : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billling : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

**Clôture sur rue****28. Aspect**

- Dans la Cité des Vosges : L'aspect des clôtures doit reprendre celui des clôtures historique.
- Dans la Cité de la Fecht : L'aspect des clôtures doit reprendre celui des clôtures historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteur B : La hauteur\* et la typologie des clôtures devra s'intégrer dans celles observées à l'échelle du quartier.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billig : La hauteur\* et la typologie des clôtures devra s'intégrer dans celles observées à l'échelle du quartier.

**29. Maintien**

- Dans la Cité des Vosges : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.
- Dans la Cité de la Fecht : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique. Il devra en outre respecter les dispositions relatives aux accès, tels que définis à l'article 3UD, pour ce qu'elles concernent le secteur UDh.
- Dans la Cité Bruxelles : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billig : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.

**Clôture sur limites séparatives et allées internes des cités**

- Dans la Cité des Vosges : L'aspect et la hauteur\* des clôtures doivent correspondre aux clôtures historiques.
- Dans la Cité de la Fecht : L'aspect et la hauteur\* des clôtures doivent correspondre aux clôtures historiques.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Non réglementé.

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

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
  - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon de moins de 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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



DANS LE SECTEUR UDH

12. Il est fait application des alinéas 1 et 2 du présent article.

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

ESPACES LIBRES**Dans le secteur UDa**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement\*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
3. Pour les constructions à destination\* d'habitation, au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière\* devront rester libres, traités en espaces verts, plantés et arborés.
4. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.
5. Au plus 30 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

**Dans le secteur UDb**

6. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
7. Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au-moins 2/3 de leur surface.

**Dans le secteur UDH**

8. Jardins de devant
  - Dans la Cité des Vosges : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
  - Dans la Cité de la Fecht : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
  - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
  - Dans la Cité Bruxelles : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
  - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.

### 9. Espaces verts et jardins

- Dans la Cité des Vosges : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de zonage doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
  - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur\* de 2,80 mètres en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative\* et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque fois que possible.
  - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.
- Dans la Cité de la Fecht : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de zonage doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
  - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de zonage, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente,
  - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.

### AIRES DE STATIONNEMENT, DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

10. Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.

### AIRES DE JEUX, DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

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

## **Article 14 - UD - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres.
2. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les déviements des fossés sont possibles.

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

Non réglementé

## Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur UEa identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou forestières ;
2. Les constructions à destination\* d'hébergement hôtelier ;
3. Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa, le camping, le caravanning ainsi que les habitations légères de loisirs ;
4. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
5. Les carrières\*.

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels ou aux usagers (internat,...) des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
  - ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
2. Les constructions à usage de commerce, services ou de bureaux à condition d'être liés à un service public ou d'intérêt collectif ;
3. L'aménagement, la transformation et l'extension\* des constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements\* du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

#### ACCES\*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès\* sur les voies\* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès\* soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

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

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

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### **Eaux usées non domestiques**

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

**Eaux pluviales**

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

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les constructions devront être implantées à l'alignement\* ou à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement\*.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pourront s'implanter à l'alignement\* ou à une distance au moins égale à 0.50 mètre par rapport à l'alignement\*.

**RECLS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU**

4. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

**CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :**

5. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement\*.

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

1. Si la limite parcellaire jouxte un terrain classé en zone UE : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Si la limite parcellaire jouxte une parcelle classée hors zone UE : les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### RECLS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU :

3. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau. Ce recul peut être réduit lorsque la configuration du bâti existant en bordure de cours d'eau le nécessite.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

4. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
5. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**Article 10 - UE - Hauteur\* maximale des constructions**

1. Non réglementé.
2. Toutefois, la hauteur\* maximale des extensions\* des constructions non destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne pourra pas dépasser de plus de 10 % la hauteur\* maximale existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**Bâtiments à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement**

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

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

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

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

1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

**Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol**

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

**Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.
2. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

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

Non réglementé

## Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, à destination\* sportive, de loisirs, dans le prolongement de la Base de Loisirs. Elle permet également l'accueil d'activités économiques.

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

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés :
  - à une occupation temporaire induite par un chantier
  - ou à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article 2UL
  - à la renaturalisation du site.
3. Les carrières\*.

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

1. Les constructions à usage industriel, si elles constituent une extension\* des constructions industrielles implantées en zone UYe, sur des terrains contigus à la zone UL ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone ;
3. Les constructions à destination\* de commerce ou d'artisanat, à condition d'être compatibles avec la vocation sportive ou de loisirs de la zone ;
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
5. Les affouillements et exhaussements\* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des fouilles archéologiques ou à la renaturalisation du site.

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

#### ACCES\*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès\* sur les voies\* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès\* soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

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

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

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### **Eaux usées non domestiques**

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

**Eaux pluviales**

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

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - en tout point du bâtiment.
2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, les constructions devront être implantées à l'alignement\* ou à une distance au moins égale à 0.50 de l'alignement\*.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pourront s'implanter à l'alignement\* ou à une distance au moins égale à 0.50 mètre de l'alignement\*.

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

1. A moins que les bâtiments à construire ou les installations ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Si la limite parcellaire jouxte une parcelle classée hors zone UL : les constructions ou installations doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :**

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**Article 10 - UL - Hauteur\* maximale des constructions**

Non réglementé

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

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

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

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

1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

**Article 14 - UL - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

document pour l'arrêt du PLU

## Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UY

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux secteurs à forte dominante d'activités économiques.

Dans le secteur UY, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est divisée en 10 secteurs :

- le secteur UYa, identifiant l'implantation d'activités de grandes emprises à l'ouest de l'aéroport,
- le secteur UYb, correspondant aux installations aéroportuaires,
- le secteur UYc, localisant des implantations en bordure de l'autoroute A35,
- le secteur UYd, identifiant une urbanisation mixte comprenant également de l'habitat,
- le secteur UYe, identifiant la zone économique Nord, divisée en deux sous-secteurs UYe1 et UYe2,
- le secteur UYf, correspondant au site d'ancien fret ferroviaire, divisé en deux sous-secteurs UYf1 et UYf2,
- le secteur UYg, identifiant la zone commerciale de faible hauteur\*, à l'ouest de la Route de Strasbourg,
- le secteur UYp, correspondant aux installations portuaires, au nord de la Route de Neuf-Brisach,
- le site UYv, identifiant un site de production viticole de grande ampleur,
- le secteur UYs, correspondant aux autres sites économiques.

*Extrait du rapport de présentation*

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

#### DANS TOUT LA ZONE UY

1. Les constructions à destination\* agricole, sauf dans le secteur UYv où elles demeurent autorisées ;
2. Les étangs et les carrières\* ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Les campings ;

#### DANS LE SECTEUR UYA

5. Les constructions à destination\* de commerce ;

#### DANS LES SECTEURS UYB, UYF ET UYP

6. Les constructions à destination\* d'industrie ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

DANS LE SECTEUR UYC

7. Les constructions à destination\* de commerce ;
8. La réalisation d'aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'autoroute, ainsi que sur les surfaces comprises entre les bâtiments et l'autoroute.

DANS LE SECTEUR UYV

9. Les constructions à destination\* d'artisanat.

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

LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION\* D'HABITATION :

1. Dans toute la zone UY, sauf dans le secteur UYd et le sous-secteur UYf1 et où elles sont autorisées sans condition, les constructions à destination\* d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - qu'elles fassent partie intégrante du volume du bâtiment économique, sauf en cas d'incompatibilité avec des raisons de sécurité ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>;

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE :

2. Dans les secteurs UYs et UYe, les constructions à destination\* commerciale à condition que :
  - dans le cas d'une destination\* commerciale rattachée à une activité artisanale ou industrielle : la surface de plancher affectée à cette destination\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et qu'elle soit implantée sur la même unité foncière\* que l'activité artisanale ou industrielle à laquelle elle est rattachée ;
  - les constructions à destination\* commerciale à condition qu'elles portent sur une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - l'agrandissement de commerces existants peut être autorisé s'il est compatible avec le caractère de la zone. Pour les commerces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, cet agrandissement est limité à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par extension\*.
3. Dans les secteurs UYb, UYd, UYf, UYg et UYp, le commerce est autorisé sans condition.
4. Dans le secteur UYv, les constructions à destination\* commerciale, à condition qu'elles soient rattachées à l'activité viticole implantée sur le site.

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER :

5. Dans le secteur UYv, les constructions à destination\* d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient rattachées à l'activité viticole implantée sur le site.

LES AUTRES TRAVAUX :

6. Dans le seul secteur UYp, les aires liées à l'accueil de camping-cars ;
7. Dans toute la zone UY, le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
  - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière\* ;
  - ou lié à un chantier ;
8. Les affouillements et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès\* sur les voies\* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès\* soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies\* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies\* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement.

**Article 4 - UY - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans le sous-secteur UYf2 : A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

### Eaux usées non domestiques

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

### Eaux pluviales

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

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement\* des voies\* ;
  - soit à l'alignement\* ou en retrait des marges de recul inscrites au plan de règlement.

RECLS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

5. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement\* ;
6. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement\* ou à une distance minimale de 0.50 mètre ;
7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter à l'alignement\* ou à une distance au moins égale à 0,50 mètre par rapport à l'alignement\*.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les secteurs **UYc et UYe**, les constructions peuvent joindre les limites séparatives sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à la sécurité. Dans le cas où cette faculté n'est pas utilisée, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
4. Dans toute la zone sauf dans le secteur UYP, lorsque la limite séparative\* coïncide avec une limite de zone U ou AU, l'implantation sur la limite séparative\* est interdite.

RECLS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

5. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau. Ce recul peut être réduit lorsque la configuration du bâti existant en bordure de cours d'eau le nécessite.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

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

Non réglementé

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

DANS LES SECTEURS UYA, UYB, UYC ET UYE

L'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

DANS LE SECTEUR UYV

L'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière\*.

DANS LES AUTRES SECTEURS

Non réglementé

## **Article 10 - UY - Hauteur\* maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS LE SECTEUR UYA

2. Non réglementé.

DANS LES SECTEURS UYB ET UYG,

3. La hauteur\* maximale des constructions est limitée à 8 mètres hors tout.
4. Dans le secteur UYb, cette hauteur\* maximale ne s'applique pas aux constructions et installations aéroportuaires.

DANS LES SECTEURS UYC, UYD, UYF ET UYS

5. La hauteur\* maximale des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.

DANS LE SECTEUR UYE

6. La hauteur\* maximale des constructions est limitée à :
  - dans le sous-secteur UYe1 : 25 mètres hors tout,
  - dans le sous-secteur UYe2 : 12 mètres hors tout.

DANS LE SECTEUR UYP

7. La hauteur\* maximale des constructions est limitée à 12 mètres hors tout.

DANS LE SECTEUR UYV

8. La hauteur\* maximale des constructions d'exploitation viticole est fixée à 15 mètres hors tout.
9. La hauteur\* maximale des constructions à destination\* d'hébergement hôtelier est fixée à 12 mètres hors tout.
10. Ces hauteur\*s maximales ne s'appliquent pas aux locaux et installations liés aux process techniques (cuvierie, logistique, ...).

CLOTURES

11. La hauteur\* maximale des clôtures est de 2 mètres.
12. Cette hauteur\* peut être dépassée pour des impératifs de sécurité liés à l'activité exercée sur le terrain.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

13. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
14. aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres,... pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée ;
15. aux aménagements, transformations ou extensions\* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur\* hors tout existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

## **Article 11 - UY - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**Bâtiments à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement**

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

**DEPOTS ET STOCKAGES**

2. Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

**ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

3. Le long de la Route de Strasbourg, les façades des constructions seront parallèles à la route.

**COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

4. Les couleurs vives et criardes sont interdites

**CLOTURES**

5. Les clôtures à proximité des accès\* aux établissements et des carrefours des voies\* ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS</u>	<u>NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER</u>
<b><u>Bureaux</u></b>	
Par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b><u>Commerces</u></b>	
Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b><u>Industrie, artisanat, entrepôt</u></b>	
Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.	

<u>DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS</u>	<u>NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER</u>
<b><i>Hébergement hôtelier</i></b>	
<i>Dans toute la zone, à l'exception du secteur UYv :</i> Par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<i>Dans le secteur UYv</i>	Il est fait application des alinéas 1 et 3 du présent article.

3. Lorsque plusieurs destinations de constructions sont regroupées sur un même site, et si leur mode de fonctionnement le permet, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

#### STATIONNEMENT DES CYCLES, DANS TOUTE LA ZONE UY

4. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins, en fonction de la destination\* des locaux.

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

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

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

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière\* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface du terrain.
2. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 12 places de stationnement.
3. En secteur UYc : Un écran végétal d'une largeur minimale de 2 mètres devra être réalisé le long des limites séparatives perpendiculaires à l'autoroute A35. Il devra être composé d'arbres, d'arbustes, de haies d'essences variées, de façon à créer une frondaison opaque.
4. En secteur UYv : Une bande plantée et arborée devra longer le secteur UYv en sa façade Est.

#### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

### **Article 14 - UY - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

#### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.
2. Tout aménagement de busage ou d'encrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

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

Non réglementé

## Titre III      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

document pour l'arrêt du PLU

## Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel ou mixte de la zone.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUa, situé dans le secteur de la « Croix Blanche »,
- le secteur 1AUb, situé Rue du Tieffenbach (en limite avec Wintzenheim),
- le secteur 1AUc, correspondant aux secteurs localisés au sud et au sud-ouest, identifiant les secteurs « Rue des Aunes », « Biberacker Weg », « Rue Michelet », « Nicklausbrunn Weg », « Silberrunz » et « Semm Nord ». Le secteur 1AUc « Rue Michelet » comprend un sous-secteur 1AUc1 identifiant la partie Ouest du site ;
- le secteur 1AUd, situé à l'est de la Route de Rouffach,
- le secteur 1AUe, situé en bordure de la Rue Ampère
- le secteur 1AUr, identifiant les secteurs nécessitant un renforcement des réseaux.

L'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur 1AUr, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les constructions et installations industrielles ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières\* ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

## Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd : l'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, qui portent chacune sur une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup>, sauf celles achevant l'urbanisation de la zone.
2. Le secteur 1AUe et le sous-secteur 1AUc1 devront faire l'objet d'une urbanisation d'un seul tenant.
3. Dans le secteur 1AUr, les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
4. Sauf dans les secteurs 1AUr, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
8. L'aménagement et l'extension\* des constructions existantes (dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU) ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies\* publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION

10. Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUr, l'évolution des constructions existantes doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
11. Les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureaux à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations.

### **Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies\* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Dans le secteur 1AUd, un seul accès sur la Route de Rouffach sera autorisé.

#### VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies\* en impasse sont interdites, à l'exception des voiries en attente (prévues pour être prolongées dans le cadre de l'évolution ultérieure du secteur).

### **Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.
5. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

## Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

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

## Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal
  - de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer ;
  - dans le secteur 1AUd, à une distance de 10 mètres de l'emprise ferroviaire.
4. Toutefois, lorsqu'une distance de recul minimal est figurée au plan de règlement, toute construction s'implantera au-delà de ladite bande de recul.

## Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

4. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
5. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative\*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative\*.

## Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article 10 - 1AU - Hauteur\* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

### DANS LE SECTEUR 1AUA

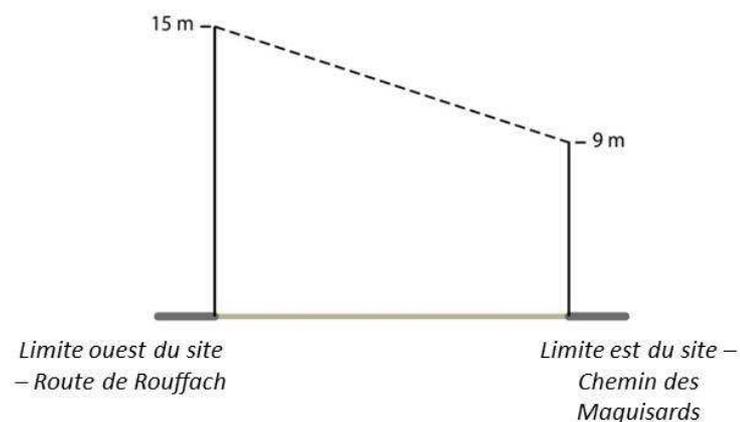
2. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

### DANS LES SECTEURS 1AUB ET 1AUC

3. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

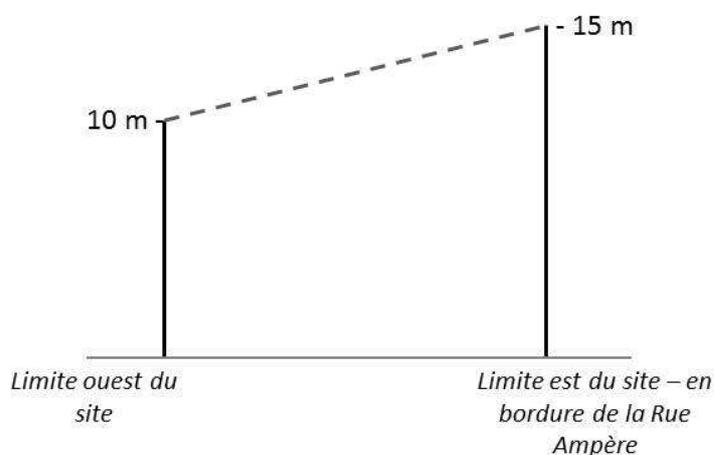
### DANS LE SECTEUR 1AUD

4. les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par :
  - une verticale de 9 mètres de hauteur\* mesurée à partir du niveau de la voie\* au droit du Chemin des Maquisards,
  - une verticale tranche complète de 15 mètres de hauteur\* mesurée à partir du niveau de la voie\* au droit de la Route de Rouffach,
  - et par une oblique prenant appui sur le point de chacune de ces deux verticales.



DANS LE SECTEUR 1AUE

5. les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par :
- une verticale de 15 mètres de hauteur\* mesurée à partir du niveau de la voie\* en façade Est du site,
  - une verticale de 10 mètres de hauteur\* mesurée à partir du niveau de la voie\* au droit de la façade Ouest du site,
  - et par une oblique prenant appui sur le point de chacune de ces deux verticales.

DANS LE SECTEUR 1AUR

6. La hauteur\* maximale des constructions est limitée à :
- 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
  - 11 mètres au sommet de l'acrotère\*,
  - 13 mètres au point le plus haut de l'attique\*,
  - 15 mètres au faitage.

CLOTURES

7. La hauteur\* maximale des clôtures est limitée à
- 1,20 mètre à l'alignement\* des voies\* ;
  - 1,70 mètre sur limite séparative\* ;
- mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs..., pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée.
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

## Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

## Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

#### **Normes établies selon la surface de plancher, qui s'appliquent pour les constructions hors immeubles collectifs**

7. Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnement.
8. Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé une place par tranche entamée supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Normes établies selon la taille des logements (dans le cas de construction de logements collectifs)**

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement
  
- Pour toute construction ou opération comportant plus de 20 logements, il devra être prévu une borne de charge des véhicules électriques.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

3. Pour chaque tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

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

4. Pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

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

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

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

### **Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

#### ESPACES LIBRES

1. Les opérations d'aménagement doivent intégrer, sur au moins 20 % de leur superficie, des espaces verts en pleine terre ;
2. Au plus 50 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
3. Dans le secteur 1AUe, une bande arborée d'une profondeur de 5 mètres décomptés depuis la limite Ouest du site devra être créée. Aucune construction ne pourra y être édifiée.
4. Dans le secteur 1AUr, au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière\* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.

#### AIRES DE STATIONNEMENT

5. Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.
6. Ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des voitures en stationnement.

## **Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

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

## **Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.
3. Tout aménagement de busage ou d'embrochement de fossé est interdit.
4. Tout comblement de fossé est interdit.
5. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
6. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

## **Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUJ

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUJ correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités économiques. Elle est localisée au sud de la Ville, dans le prolongement du site du Biopôle, dont elle assure le prolongement.

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les constructions et installations agricoles ;
2. Les constructions à destination\* artisanale ou industrielle ;
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
4. Les carrières\* ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping.

### **Article 2 - 1AUJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
4. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies\* publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION

6. Les constructions à destination\* d'habitation si elles sont nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone.

**Article 3 - 1AUY - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies\* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

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

**Article 4 - 1AUY - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENTEaux usées

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.
5. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

### **Article 5 - 1AUU - Superficie minimale des terrains constructibles**

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

### **Article 6 - 1AUU - Implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal
  - de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer ;
  - de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route de Strasbourg ;
  - de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

### **Article 7 - 1AUU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade\*.
2. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

3. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative\* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite séparative\*.

**Article 8 - 1AUy - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 1AUy - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - 1AUy - Hauteur\* maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, tours de fabrication pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

**Article 11 - 1AUy - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

## Article 12 - 1AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
- Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS</u>	<u>NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER</u>
<b><u>Bureaux</u></b>	
Par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b><u>Commerces</u></b>	
Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b><u>Industrie, artisanat, entrepôt</u></b>	
Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.	
<b><u>Hébergement hôtelier</u></b>	
Par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1

- Lorsque plusieurs destinations de constructions sont regroupées sur un même site, et si leur mode de fonctionnement le permet, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

### STATIONNEMENT DES CYCLES, DANS TOUTE LA ZONE 1AUY

- Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins, en fonction de la destination\* des locaux.

### STATIONNEMENT DES CYCLES

- Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
- En fonction de la destination\* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
- Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
- Pour les surfaces destinées au logement :
  - Par logement de moins de 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m<sup>2</sup>
  - Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m<sup>2</sup>
- Pour les surfaces destinées aux bureaux :
  - Pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m<sup>2</sup>

10. Pour les surfaces destinées au commerce :

- Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

11. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m<sup>2</sup>.

### **Article 13 - 1AUy - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière\* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain.
2. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 12 places de stationnement.

### **Article 14 - 1AUy - Coefficient d'occupation du sol**

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

### **Article 15 - 1AUy - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

#### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

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

### **Article 16 - 1AUy - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme à vocation d'habitat principalement.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

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

1. L'aménagement et l'extension\* des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
2. L'édification d'une petite construction\* est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - si elle est implantée à moins de 20 mètres de la construction principale\* existante,
  - et si elle édiflée sur la même unité foncière\*,
  - si elle ne compromet un aménagement cohérent de la zone.
3. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements\* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies\* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

### **Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

**Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

**Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

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

**Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises publiques**

Toute construction s'implante en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

**Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade\*.
2. A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.

**Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10 - 2AU - Hauteur\* maximale des constructions**

1. La hauteur\* maximale des extensions\* des constructions principales ne peut excéder celle de la construction initiale.
2. La hauteur\* maximale des petites constructions ne peut excéder 3.50 mètres hors tout.

### **Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Article 12 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

### **Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

### **Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

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

**Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

document pour l'arrêt du PLU

## Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AUY

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUY correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur 2AUYa, identifiant le site destiné à l'accueil de grandes unités économiques, à dominante industrielle, localisé à l'est de l'autoroute A35 ;
- Le secteur 2AUYb, identifiant un site localisé au sud de la ville, à l'ouest de la Route de Rouffach.

La zone 2AUY est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 2AUY - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements\* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies\* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

### **Article 3 - 2AUY - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

Non réglementé

### **Article 4 - 2AUY - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

## **Article 5 - 2AUY - Superficie minimale des terrains constructibles**

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

## **Article 6 - 2AUY - Implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises publiques**

Toute construction s'implante en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7 - 2AUY - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade\*.
2. A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

## **Article 8 - 2AUY - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 - 2AUY - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10 - 2AU - Hauteur\* maximale des constructions**

Non réglementé

### **Article 11 - 2AUY - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Article 12 - 2AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

### **Article 13 - 2AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

### **Article 14 - 2AUY - Coefficient d'occupation du sol**

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

### **Article 15 - 2AUY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 - 2AUY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

# Titre IV      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

document pour l'arrêt du PLU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un secteur AM, identifiant les secteurs à forte dominante maraîchère ou horticole, divisé en trois sous-secteurs AMa, AMb et AMc,
- un secteur AV, identifiant le secteur viticole de la Mittelharth.

*Extrait du rapport de présentation*

**Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

**Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**DANS TOUTE LA ZONE A

1. Les constructions et installations sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général,
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies\*et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière\* où elles sont implantées ;
2. L'extension\* des constructions existantes à destination\* d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU,
3. L'implantation d'une petite construction\* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>), aux conditions cumulatives :
  - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière\*,
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
5. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
6. L'aménagement, l'entretien et l'extension\* des infrastructures existantes,
7. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
8. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

9. Les dispositifs de prévention de risques,
10. Les affouillements et exhaussements\* du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

**DANS LE SECTEUR AM**

**DANS LE SOUS-SECTEUR AMA, SONT EGALEMENT ADMIS**

11. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
12. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

**DANS LE SOUS-SECTEUR AMB, SONT EGALEMENT ADMIS**

13. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
14. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
15. Les constructions à destination\* d'habitation à condition :
  - qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - que leur emprise au sol\* (annexes comprises) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.

**DANS LE SOUS-SECTEUR AMC, SONT EGALEMENT ADMIS**

- Les constructions destinées à la vente des produits, à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et une hauteur\* inférieure ou égale à 3.50 mètres.

**DANS LE SECTEUR AV, SONT EGALEMENT ADMIS**

16. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
17. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

18. Les constructions à destination\* d'habitation à condition :

- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
- que leur emprise au sol\* (annexes comprises) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
- qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.

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

#### ACCES\*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.

#### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies\* doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie\* inférieur ou égal à 0.60 m
  - en tout point du bâtiment, si le débord de toiture ou la saillie\* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal de :
  - 50 mètres de l'axe de l'autoroute A35,
  - 25 mètres de l'axe des routes départementales,
  - 5 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies\*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

### CAS DES COURS D'EAU

1. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges de l'III.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à l'alignement\* ou à une distance minimale de 0.50 mètre de l'alignement\*.

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
2. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative\* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### CAS DES COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à au moins 30 mètres des berges des cours d'eau.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES

4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

5. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront sur limite séparative\* ou à une distance au-moins égale à 1.50 mètres.

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

Non réglementé

**Article 9 - A - Emprise au sol des constructions**

1. L'extension\* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol\* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU. De plus, l'emprise au sol maximale cumulée des annexes autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone (petite construction\* et piscine) ne peut excéder 70 m<sup>2</sup>.

**Article 10 - A - Hauteur\* maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS AM, ET AV

2. La hauteur\* maximale des extensions\* des constructions d'habitation est limitée à la hauteur\* hors tout du bâtiment d'origine.
3. La hauteur\* maximale des petites constructions autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone est fixée à 3.50 mètres hors tout.

DANS LE SECTEUR AM

4. Dans le sous-secteur AMa, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.
5. Dans le sous-secteur AMb, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.
6. Sauf dans le secteur AMc, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres hors tout.

DANS LE SECTEUR AV

7. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE A

8. La hauteur\* maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

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

9. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos, pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée ;

### **Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.
3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.

### **Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

Non réglementé

### **Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

### DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.
2. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).

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

Non réglementé

# Titre V      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

document pour l'arrêt du PLU

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend

- un secteur NC correspondant aux implantations de restaurants en partie sud du territoire communal,
- un secteur NE identifiant les équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, chenil, terrains de sports, parcours de santé, ...)
- un secteur NJ correspondant aux secteurs de jardins,
- un secteur NO correspondant au site d'observation de la nature, dans la forêt du Neuland,
- un secteur NR identifiant deux sites de résurgences de l'III, à protéger.

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
2. Dans le secteur NR, toute occupation ou utilisation de nature à perturber ou à détruire la protection édictée en vue de la préservation des résurgences de l'III.

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

#### DANS TOUTE LA ZONE N

1. Les constructions et installations, sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies\* ;
  - soit à l'exploitation forestièreet qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière\* où elles sont implantées ;
2. L'extension\* des constructions existantes à destination\* d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU,
3. L'implantation d'une petite construction\* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>), aux conditions cumulatives :
  - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière\*,
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

---

4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
5. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
6. L'aménagement, l'entretien et l'extension\* des infrastructures existantes,
7. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
8. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
9. Les dispositifs de prévention de risques,
10. Les affouillements et exhaussements\* du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

EN SECTEUR NC, SONT EGALEMENT ADMISES

11. L'extension\* des constructions à destination\* commerciale existantes, dans la limite de 40 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU,
12. L'implantation d'une nouvelle construction dont l'emprise au sol ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité commerciale existante sur la même unité foncière\* et qu'elle soit située à moins de 100 mètres de la construction existante.
13. Les espaces de stationnement liées et nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

EN SECTEUR NE, SONT EGALEMENT ADMISES

14. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
15. Les constructions à destination\* d'habitation à condition :
  - qu'il s'agisse du logement de personnes dont la présence sur le site est nécessaire au gardiennage ;
  - que la superficie dévolue au logement n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

EN SECTEUR NJ, SONT EGALEMENT ADMIS

Les abris de jardins, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> par abri.

EN SECTEUR NO, SONT EGALEMENT ADMIS

16. L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU,
17. L'aménagement d'espaces de stationnement public, sous réserve que les surfaces concernées restent perméables aux eaux de ruissellement.

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

#### ACCES\*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation.

#### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies\* doivent être adaptées aux destinations\* qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies\* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - en tout point du bâtiment.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
  - 50 mètres de l'axe de l'autoroute A35,
  - 25 mètres de l'axe des routes départementales,
  - 5 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies\*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

### CAS DES COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges de l'III.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à l'alignement\* ou à une distance minimale de 0.50 mètre de l'alignement\*.

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
2. Dans toute la zone N, sauf en secteur NJ : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative\* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Dans le secteur NJ : à moins qu'il ne jouxte la limite séparative\*, tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative\* doit être situé à une distance au moins égale à 1 mètre.

### CAS DES COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront sur limite séparative\* ou à une distance au-moins égale à 1.50 mètres.

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

Non réglementé

**Article 9 - N - Emprise au sol des constructions**

1. L'extension\* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol\* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
2. De plus, l'emprise au sol maximale cumulée des annexes autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone (petite construction\* et piscine) ne peut excéder 70 m<sup>2</sup>.

DANS LE SECTEUR NC

3. L'emprise au sol\* totale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du secteur NC.

DANS LE SECTEUR NE

4. L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière\*.

DANS LE SECTEUR NJ

5. L'emprise au sol\* des abris de jardins est limitée à 10 m<sup>2</sup> par abri.

DANS LE SECTEUR NO

6. L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 60 % de la superficie du secteur NO.

## **Article 10 - N - Hauteur\* maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur\* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

### DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NC, NE, NJ ET NO

2. La hauteur\* maximale des extensions\* des constructions d'habitation est limitée à la hauteur\* hors tout du bâtiment d'origine.
3. La hauteur\* maximale des petites constructions autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone est fixée à 3.50 mètres hors tout.

### DANS LES SECTEURS NC ET NE

4. La hauteur\* maximale des constructions nouvelles et des extensions\* des constructions existantes est limitée à la hauteur des constructions existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

### DANS LE SECTEUR NJ

5. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres hors tout.

### DANS LE SECTEUR NO

6. La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

### CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE N

7. La hauteur\* maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

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

8. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos, pour lesquels la hauteur\* n'est pas limitée.

### **Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.

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

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

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

1. Dans le secteur NR, en sus de la protection au titre des Espaces Boisés Classés, tout aménagement susceptible de perturber le sol ou le sol est interdit.

### **Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol**

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

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

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.
2. Tout aménagement de busage ou d'encrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).

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

Non réglementé