



PLU

plan local d'urbanisme

5. RÈGLEMENT ÉCRIT



DOSSIER APPROUVÉ
25 JUIN 2021

ADFU
Strasbourg

Strasbourg.eu
eurométropole

direction *urbanisme*
et territoires

aménagement du territoire
et projets urbains

Récapitulatif des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION
PLU approuvé	16 décembre 2016
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Mise en compatibilité n° 1	3 décembre 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019
Modification simplifiée n° 4	18 décembre 2020
Modification n° 3	25 juin 2021

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : Dispositions Générales	1
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement	3
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 : Division du territoire en zones	4
TITRE II : Dispositions applicables à toutes les zones	7
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	10
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	14
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	15
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	15
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	16
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
Article 9 : Emprise au sol	17
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	18
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	18
Article 12 : Stationnement	20
Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	27
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	29
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	29
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	32
Prescriptions réglementaires particulières	33
TITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines	37
CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones UAA	39
Article 1 UAA : Occupations et utilisations du sol interdites	39
Article 2 UAA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	39
Articles 3 UAA à 5 UAA :	39
Article 6 UAA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ...	39
Article 7 UAA : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	40

Article 8 UAA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
Article 9 UAA : Emprise au sol	41
Article 10 UAA : Hauteur maximale des constructions	41
Article 11 UAA : Aspect extérieur des constructions	42
Article 12 UAA : Stationnement	43
Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	43
Article 14 UAA : Coefficient d'occupation du sol.....	44
Article 15 UAA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	44
Article 16 UAA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	44
CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones UAB.....	45
Article 1 UAB : Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
Article 2 UAB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	45
Articles 3 UAB à 5 UAB :.....	45
Article 6 UAB : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....	45
Article 7 UAB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article 8 UAB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47
Article 9 UAB : Emprise au sol.....	47
Article 10 UAB : Hauteur maximale des constructions	47
Article 11 UAB : Aspect extérieur des constructions.....	48
Article 12 UAB : Stationnement	49
Article 13 UAB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	49
Article 14 UAB : Coefficient d'occupation du sol.....	49
Article 15 UAB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	49
Article 16 UAB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	49
CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones UB	50
Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites	50
Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	50
Articles 3 UB à 5 UB :	50
Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	50
Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	53
Article 9 UB : Emprise au sol.....	53
Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions	54

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions	55
Article 12 UB : Stationnement	55
Article 13 UB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	55
Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol.....	56
Article 15 UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	56
Article 16 UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	56
CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones UCA.....	57
Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites.....	57
Article 2 UCA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
Articles 3 UCA à 5 UCA :	57
Article 6 UCA : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	57
Article 7 UCA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article 8 UCA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	59
Article 9 UCA : Emprise au sol.....	59
Article 10 UCA : Hauteur maximale des constructions	60
Article 11 UCA : Aspect extérieur des constructions.....	60
Article 12 UCA : Stationnement	61
Article 13 UCA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	61
Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol	61
Article 15 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	61
Article 16 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	62
CHAPITRE V - Dispositions applicables aux zones UCB.....	63
Article 1 UCB : Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
Article 2 UCB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	63
Articles 3 UCB à 5 UCB :	63
Article 6 UCB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article 7 UCB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	64
Article 8 UCB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	64
Article 9 UCB : Emprise au sol.....	64
Article 10 UCB : Hauteur maximale des constructions	65
Article 11 UCB : Aspect extérieur des constructions.....	65
Article 12 UCB : Stationnement.....	66
Article 13 UCB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	66

Article 14 UCB : Coefficient d'occupation du sol	66
Article 15 UCB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	66
Article 16 UCB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	66
CHAPITRE VI - Dispositions applicables aux zones UD	67
Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites	67
Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	67
Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	67
Articles 4 UD et 5 UD :	67
Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	68
Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	69
Article 9 UD : Emprise au sol	69
Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions.....	69
Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions	70
Article 12 UD : Stationnement	70
Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	70
Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol.....	71
Article 15 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	71
Article 16 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	71
CHAPITRE VII - Dispositions applicables aux zones UE	72
Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites.....	72
Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	72
Articles 3 UE à 5 UE :	73
Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	73
Article 7 UE : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	73
Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	74
Article 9 UE : Emprise au sol.....	74
Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions	74
Articles 11 UE et 12 UE :	74
Article 13 UE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	74
Articles 14 UE à 16 UE :	75
CHAPITRE VIII - Dispositions applicables aux zones UF.....	76

Article 1 UF : Occupations et utilisations du sol interdites.....	76
Article 2 UF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	76
Articles 3 UF à 5 UF :	76
Article 6 UF : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	76
Article 7 UF : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	77
Article 8 UF : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	77
Article 9 UF : Emprise au sol.....	77
Article 10 UF : Hauteur maximale des constructions.....	77
Articles 11 UF et 12 UF :	78
Article 13 UF : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	78
Articles 14 UF à 16 UF :	78
CHAPITRE IX - Dispositions applicables aux zones UG.....	79
Article 1 UG : Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article 2 UG : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	79
Articles 3 UG à 5 UG :	79
Article 6 UG : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	79
Article 7 UG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	80
Article 8 UG : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	80
Article 9 UG : Emprise au sol	80
Article 10 UG : Hauteur maximale des constructions.....	80
Articles 11 UG et 12 UG :	80
Article 13 UG : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	81
Articles 14 UG à 16 UG :	81
CHAPITRE X - Dispositions applicables aux zones UX	82
Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites	82
Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	82
Articles 3 UX à 5 UX :	86
Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	86
Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	87
Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	87
Article 9 UX : Emprise au sol	87
Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions.....	88
Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions	88
Article 12 UX : Stationnement.....	89
Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	89
Articles 14 UX à 16 UX :	89

CHAPITRE XI - Dispositions applicables aux zones UY	90
Article 1 UY : Occupations et utilisations du sol interdites	90
Article 2 UY : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	90
Articles 3 UY à 5 UY :	90
Article 6 UY : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	90
Article 7 UY : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	91
Article 8 UY : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	91
Article 9 UY : Emprise au sol	91
Article 10 UY : Hauteur maximale des constructions.....	91
Articles 11 UY : Aspect extérieur des constructions.....	92
Articles 12 UY : Stationnement	92
Article 13 UY : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	92
Articles 14 UY à 16 UY :	92
 CHAPITRE XII - Dispositions applicables a LA zone UZ	93
Article 1 UZ : Occupations et utilisations du sol interdites.....	93
Article 2 UZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	93
Article 3 UZ à 5 UZ	94
Article 6 UZ : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	94
Article 7 UZ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	94
Article 8 UZ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	94
Article 9 UZ : Emprise au sol.....	94
Article 10 UZ : Hauteur maximale des constructions	95
Article 11 UZ : Aspect extérieur des constructions.....	95
Article 12 UZ : Stationnement	95
Article 13 UZ : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	96
Articles 14 UZ à 16 UZ :	96
 TITRE IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	97
 CHAPITRE XIII - Dispositions applicables aux zones IAUA.....	99
Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites	99
Article 2 IAUA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	99
Articles 3 IAUA à 5 IAUA :	99
Article 6 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....	99
Article 7 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	100
Article 8 IAUA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	101
Article 9 IAUA : Emprise au sol	101

Article 10 IAUA : Hauteur maximale des constructions.....	101
Article 11 IAUA : Aspect extérieur des constructions	102
Article 12 IAUA : Stationnement.....	102
Article 13 IAUA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	102
Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol	102
Article 15 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	103
Article 16 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	103
CHAPITRE XIV - Dispositions applicables aux zones IAUB.....	104
Article 1 IAUB : Occupations et utilisations du sol interdites	104
Article 2 IAUB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	104
Article 3 IAUB à 5 IAUB :.....	104
Article 6 IAUB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	105
Article 7 IAUB: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	105
Article 8 IAUB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	105
Article 9 IAUB : Emprise au sol	106
Article 10 IAUB : Hauteur maximale des constructions.....	106
Articles 11 IAUB à 12 IAUB :	106
Article 13 IAUB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	106
Article 14 IAUB : Coefficient d'occupation du sol.....	107
Article 15 IAUB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	107
Article 16 IAUB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	107
CHAPITRE XV - Dispositions applicables aux zones IAUE.....	108
Article 1 IAUE : Occupations et utilisations du sol interdites	108
Article 2 IAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	108
Articles 3 IAUE à 5 IAUE :	108
Article 6 IAUE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	109
Article 7 IAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	109
Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	109
Article 9 IAUE : Emprise au sol.....	110
Article 10 IAUE : Hauteur maximale des constructions	110
Articles 11 IAUE et 12 IAUE :	110
Article 13 IAUE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.....	110
Articles 14 IAUE à 16 IAUE :	110

CHAPITRE XVI - Dispositions applicables aux zones IAUX.....	111
Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites.....	111
Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	111
Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	113
Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	114
Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles.....	114
Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	114
Article 7 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	114
Article 8 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	115
Article 9 IAUX : Emprise au sol.....	115
Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions.....	115
Article 11 IAUX : Aspect extérieur des constructions.....	116
Article 12 IAUX : Stationnement.....	116
Article 13 IAUX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.....	116
Articles 14 IAUX à 16 IAUX :	116
CHAPITRE XVII -Dispositions applicables a LA zone IAUZ	117
Article 1 IAUZ : Occupations et utilisations du sol interdites	117
Article 2 IAUZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	117
Article 3 IAUZ à 5 IAUZ	118
Article 6 IAUZ : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	118
Article 7 IAUZ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	119
Article 8 IAUZ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	119
Article 9 IAUZ : Emprise au sol.....	119
Article 10 IAUZ : Hauteur maximale des constructions	120
Article 11 IAUZ : Aspect extérieur des constructions	120
Article 12 IAUZ : Stationnement	120
Article 13 IAUZ : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.....	121
Articles 14 IAUZ à 16 IAUZ :	121
CHAPITRE XVIII - Dispositions applicables aux zones IIAU	122
Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites.....	122
Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	122
Articles 3 IIAU à 5 IIAU :.....	122
Article 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ...	122
Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	122
Articles 8 IIAU à 16 IIAU :.....	122

CHAPITRE XIX - Dispositions applicables aux zones IIAUE	123
Article 1 IIAUE : Occupations et utilisations du sol interdites	123
Article 2 IIAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	123
Articles 3 IIAUE à 5 IIAUE :	123
Article 6 IIAUE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	123
Article 7 IIAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	123
Articles 8 IIAUE à 16 IIAUE :	123
CHAPITRE XX - Dispositions applicables aux zones IIAUX	124
Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites.....	124
Article 2 IIAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières....	124
Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX :	124
Article 6 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	124
Article 7 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	124
Articles 8 IIAUX à 16 IIAUX :	124
TITRE V : Dispositions applicables aux zones agricoles	125
CHAPITRE XXI - Dispositions applicables aux zones A	127
Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites	127
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	127
Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	128
Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	129
Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles	129
Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	129
Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	129
Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	129
Article 9 A : Emprise au sol	130
Article 10 A : Hauteur maximale des constructions.....	130
Article 11 A : Aspect extérieur des constructions	130
Article 12 A : Stationnement.....	130
Article 13 A : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	131
Articles 14 A à 16 A :	131
TITRE VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	133
CHAPITRE XXII - Dispositions applicables aux zones N	135
Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites	135
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	135

Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	137
Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	137
Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles	137
Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	137
Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	137
Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	138
Article 9 N : Emprise au sol	138
Article 10 N : Hauteur maximale des constructions.....	138
Article 11 N : Aspect extérieur des constructions	139
Article 12 N : Stationnement.....	139
Article 13 N : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	139
Articles 14 N à 16 N :.....	139
TITRE VII : Lexique	141

TITRE I :
Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 33 communes du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg : Achenheim, Bischheim, Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Hoenheim, Holtzheim, Illkirch-Graffenstaden, Kolbsheim, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, La Wantzenau et Wolfisheim, à l'exclusion du secteur sauvegardé, dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 1^{er} février 1985 et révisé le 8 juin 2009.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le règlement écrit est composé de sept chapitres :

- les dispositions générales ;
- les dispositions applicables à toutes les zones ;
- les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- les dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- les dispositions applicables aux zones agricoles ;
- les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- le lexique.

Le règlement graphique est composé de deux parties complémentaires :

- le « règlement graphique – plan de zonage », communément référencé sous le terme générique « règlement graphique » dans le présent règlement écrit ;
- le « règlement graphique – plan vigilance ».

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).
- Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions du Règlement Municipal des Constructions de la Ville de Strasbourg.
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre recensées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics ou d'une opération d'aménagement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L. 563-6 du Code de l'environnement, il est rappelé que toute personne qui a connaissance de l'existence d'une galerie ou d'une cavité souterraine, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, doit en informer sans délai le service compétent de l'Eurométropole de Strasbourg.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones est disponible dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférant à chaque zone.

1. Les zones Urbaines _ « zones U »

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

- **La zone UAA**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

- **La zone UAB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les tissus bâtis anciens des quartiers de Strasbourg, principalement sous formes d'îlots fermés.

- **La zone UB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) elle identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation.

- **La zone UCA**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

- **La zone UCB**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs.

- **La zone UD**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les grands ensembles d'immeubles collectifs, les secteurs de renouvellement urbain et/ou de grands projets.

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone UF**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, destinée à accueillir des institutions internationales et des services publics.

- **La zone UG**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, destinée aux activités militaires.

- **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques.

- **La zone UY**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique excluant l'habitat et/ou le commerce.

- **La zone UZ**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, dédiée aux activités économiques, correspondant au Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden.

2. Les zones A Urbaniser _ « zones AU »

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

- **Les zones IAUA et IAUB**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif).

- **La zone IAUE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- **La zone IAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités économiques.

- **La zone IAUZ**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités économiques, correspondant à l'extension du Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden.

- **La zone IIAU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte.

- **La zone IIAUE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation spécifique d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- **La zone IIAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme destinée aux activités économiques.

3. Les zones Agricole _ « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement.

4. Les zones Naturelles et Forestières _ « zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Les dispositions du Titre VI du présent règlement s'y appliquent.

TITRE II :
Dispositions applicables à toutes les zones

Rappel :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment exceptionnel », ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.
2. La démolition d'un bâtiment s'il présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
3. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques ». Cette disposition ne s'applique pas aux opérations prévues en emplacement réservé.
4. Tout type de construction, dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer », à l'exception de celles admises à l'article 2 des dispositions applicables en toutes zones, alinéa 12.
5. Tout nouveau bâtiment situé à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
6. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique – plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :
 - Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
 - L'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée.
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.
 - Les constructions à usage d'habitat.

L'application des précédentes dispositions se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

7. Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation par submersion – modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance » – les opérations d'aménagement d'ensemble, constructions et installations, dans l'attente de l'approbation du PPRI de la Bruche (prescrit le 26 août 2011).
Toutefois, cette interdiction ne concerne pas les opérations visées à l'article 2, alinéas 16 à 18.

8. Au titre de la qualité de l'air, dans les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels repérés au « règlement graphique – plan vigilance » :
- tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air ;
 - tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.
9. Dans les secteurs repérés au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zone de susceptibilité très forte – cavités ou galeries souterraines » :
- le rejet des eaux directement à l'intérieur d'une cavité ou galerie souterraine.
 - le déversement de remblais et/ou déchets à l'intérieur d'une cavité.
 - le creusement anarchique dans la cavité.
 - la fermeture ou la destruction de cheminées permettant l'aération, sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'état de conservation des galeries conservées.
 - la destruction ou la fermeture d'un accès à la galerie sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'accès et le contrôle de l'état des galeries conservées.
- En outre, le pétitionnaire s'abstient de tout usage qui puisse altérer les conditions de sécurité de la galerie ou cavité souterraine.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les constructions, installations et équipements, à condition d'être liés aux transports en commun.
3. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité ;
 - aux différents réseaux ;
 - à la voirie ;
 - aux voies ferrées ;
 - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux ;
 - au stockage et à la distribution d'énergie ;
 - au fonctionnement des technologies de la communication... ;
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
4. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAG), l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².
5. Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau ci-après :

	Seuil de déclenchement	Pourcentage de logement locatif social à produire
SMS 1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % maximum
	Programme inférieur ou égal à 25 logements porté par un bailleur social	100 %
SMS 2	Programme supérieur ou égal à 12 logements	35 % minimum
SMS 3	Programme supérieur ou égal à 6 logements	35 % minimum
SMS 4	Programme supérieur ou égal à 6 logements	25 % minimum
SMS 5	Programme supérieur ou égal à 5 logements	40 % minimum
SMS 6	Programme supérieur ou égal à 4 logements	40 % minimum
SMS 7	Programme de 5 à 9 logements	25 % minimum
	Programme supérieur ou égal à 10 logements	40 % minimum
SMS 8	Opération d'aménagement d'ensemble	30 % minimum
SMS 9	Opération d'aménagement d'ensemble	35 % minimum
SMS 10	Opération d'aménagement d'ensemble	40 % minimum
SMS 11	Opération d'aménagement d'ensemble	50 % minimum
SMS 12	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum

Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logement s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

6. Dans les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) repérés au règlement graphique, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères fixés dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.
7. Dans les secteurs de taille de logements (STL) repérés au règlement graphique par le symbole STLx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau ci-après :

	Seuil de déclenchement	Pourcentage et taille de logement à produire
STL 1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	50 % minimum de logements d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)

8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
9. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les terrains couverts par la trame graphique « espace contribuant aux continuités écologiques » et « espace planté à créer ou à conserver », et dans les marges de recul.
10. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.
11. Dans les secteurs à risque d'affaissement lié à la présence de galeries ou de cavités souterraines, les occupations et utilisations du sol, à condition d'évaluer le risque et de réaliser les travaux nécessaires à la stabilité du sol, à la conservation des constructions projetées et, le cas échéant, à la conservation totale ou partielle de l'ouvrage souterrain.

12. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
- les espaces d'agrément et circulations réservés aux piétons ;
 - les accès aux constructions ;
 - les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
 - les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
 - les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
 - les opérations inscrites en emplacement réservé.

Tout arbre supprimé au sein de la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.

13. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués », tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
14. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :
- La réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique, ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
 - Les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
 - o soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
 - o soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.
 Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

L'application des précédentes dispositions se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique - plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

15. Dans les secteurs Natura 2000, les aménagements, installations et constructions, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000.
16. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser et les secteurs agricoles et naturels constructibles, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », les constructions nouvelles et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve de la mise en œuvre de dispositifs pour assurer la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités.

17. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », les opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de l'approbation du PPRI de la Bruche (prescrit le 26 août 2011).

A défaut, elles ne seront autorisées qu'après analyse de l'aléa (porté à la connaissance le 7 juillet 2016) par les services de l'Etat afin de déterminer le niveau de risque. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de constructions, en vue de la gestion du risque.

Ces dispositifs visent à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ils pourront consister en notamment :

- l'interdiction de remblais ou de déblais, à moins de maintenir un volume comparable de rétention d'eau à l'échelle de la construction ou de l'opération d'aménagement ;
- l'implantation et l'orientation du bâtiment fixées de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- l'interdiction de nouvelles clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- l'absence de sous-sol ;
- la mise hors d'eau du premier niveau utile au-dessus de la cote de la crue de référence.

18. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à fort » d'inondation par submersion – modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance » – les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux secteurs concernés. Les secteurs concernés répondent aux critères de projets stratégiques tels que définis par les orientations du SCOTERS en vigueur.

19. A l'arrière des systèmes d'endiguement, tels que définis au « règlement graphique – plan vigilance », d'après le porté à la connaissance des services de l'Etat fourni à l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016, les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions et installations. Elles peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de constructions, en vue de la gestion du risque.

Cette disposition s'applique également aux systèmes d'endiguement situés en rive droite et rive gauche le long du Muhlwasser, entre les ponts du Cimetière Nord et de la Papeterie, à Strasbourg.

20. Au titre de la qualité de l'air, dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers repérés au « règlement graphique – plan vigilance », sous réserve de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments :

- tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air ;
- tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.

21. Tout projet de construction et d'aménagement ainsi que toute autre utilisation du sol doit tenir compte de la présence de galeries ou cavités souterraines et les cheminées visant à la bonne aération.

22. Dans les zones de susceptibilité très forte « cavités souterraines », pour tout projet de construction ou d'aménagement ou toute autre utilisation du sol : la prise en compte de la présence de galeries ou cavités souterraines fera l'objet d'études afin de s'assurer de la stabilité du sous-sol. Lorsque les études révèlent un état de détérioration de la galerie ou de la cavité souterraine susceptible de porter atteinte aux biens ou aux personnes, il sera procédé au comblement des galeries ou cavités souterraines ou aux travaux nécessaires à son maintien en assurant la sécurité des biens et des personnes. En cas de conservation totale ou partielle de l'ouvrage, l'accès est maintenu et son entretien est assumé par les propriétaires concernés en surface.

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

1. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou 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. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers
- 2.2. Tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
 - Les opérations portant sur une assiette foncière supérieure à 5 ha ou situées au sein d'un périmètre de ZAC doivent justifier d'un nombre d'accès suffisant eu égard à leur projet.
- 2.4. Tout passage couvert sous un bâtiment desservant un autre immeuble doit avoir une largeur adaptée à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, ainsi qu'une hauteur libre minimale de 4 mètres.
3. Les stationnements sont interdits sur les voies d'accès au bâtiment, supérieure à 10 mètres linéaires, et sur les rampes d'accès aux aires de stationnements aériennes ou souterraines.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués », les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée :

- en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
- dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

L'application de cette disposition se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public, sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseau électrique

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Dès lors qu'elles figurent au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter dans la profondeur maximale définie par le figuré « bande constructible et cote ». Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments exceptionnels ou intéressants, figurant au règlement graphique, situés au-delà de cette bande, ainsi qu'aux piscines non couvertes et aux gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres.
- 1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.
- 1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « ensemble d'intérêt urbain et paysager » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.
- 1.6. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté aux plans une ligne de construction qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.

Le bâtiment à construire peut également s'éloigner de cette ligne de construction lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'unité foncière, notamment du fait de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique.

- 1.7. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

2. Voies ferrées

En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire (à l'exclusion du tramway). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de l'immeuble.

N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du bâtiment, dans la limite de 5 % de la façade ou de la toiture.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.2. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.3. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.
- 1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « ensemble d'intérêt urbain et paysager » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de l'immeuble.

N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du bâtiment, dans la limite de 5% de la façade ou de la toiture.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés nonobstant les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.
2. L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les bâtiments n'excédant pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur hors tout.
3. La reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

Article 9 : Emprise au sol

1. Au titre du présent règlement, l'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants :
 - la projection verticale du volume du bâtiment au sol,
 - les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume du bâtiment au-dessus,
 - les bassins des piscines enterrés.

Toutefois la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, auvent, etc. ainsi que les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement en sont exclus.

2. Dans les anciennes zones de servitudes des fortifications de Strasbourg, issues des anciennes lois de 1922 et de 1927, repérées sur un plan annexé au présent règlement, la surface maximale totale d'emprise au sol des constructions, telle que définie par lesdites lois, est limitée à 20 % de la superficie totale non construite de chacune de ces zones de servitude, à la date du 5 décembre 1990.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

1. La reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » doit reprendre la même hauteur que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux hauteurs dominantes des bâtiments existants.
2. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la non-conformité du gabarit de l'immeuble.
N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du bâtiment, dans la limite de 5 % de la façade ou de la toiture.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.
4. Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
5. Lorsque le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou une contrainte technique liée au réseau d'assainissement impose des remblais ou une surélévation du plancher bas de la construction, la sur-hauteur induite par ces prescriptions n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations.
6. Nonobstant les hauteurs maximales autorisées par les articles 10 des différentes zones, les points les plus hauts des nouvelles constructions ne pourront pas dépasser les cotes altimétriques exprimées dans le système IGN69 et figurant au règlement graphique sous l'intitulé « secteur de point de vue et cote altimétrique des constructions ».
7. Dans le cas d'une construction utilisant du bois dans la structure, tenant compte de la hauteur supplémentaire induite par l'épaisseur des dalles résultant du procédé constructif, la limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les bâtiments figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « bâtiment intéressant », doivent être reconstruits selon la volumétrie, la hauteur, et l'implantation initiales. Des adaptations limitées peuvent toutefois être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale de la construction.

- 1.3. Le projet s'inscrivant dans un « ensemble d'intérêt urbain et paysager », repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 1.4. Le projet s'inscrivant dans un « ensemble de façades remarquables », repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des façades des constructions constituant ledit ensemble, notamment en termes de rythmes, de hauteur et de modénature.
- 1.5. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « ensemble d'intérêt urbain et paysager » et/ou repéré par le symbole « bâtiment exceptionnel », « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables », ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 1.6. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. En cas de reconstitution ou de reconstruction, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.
- 1.7. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par le symbole « jardin de devant à conserver ou à créer », la démolition des clôtures peut être interdite dès lors qu'elles présentent un intérêt patrimonial. En cas de reconstitution ou de reconstruction, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.
- 1.8. La réalisation de clôtures peut être imposée dans les secteurs repérés au règlement graphique par le symbole « jardin de devant à conserver ou à créer ». Dans ce cas, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.
- 1.9. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
- 1.10. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.

2. Toitures

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures.

3. Installations techniques

Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

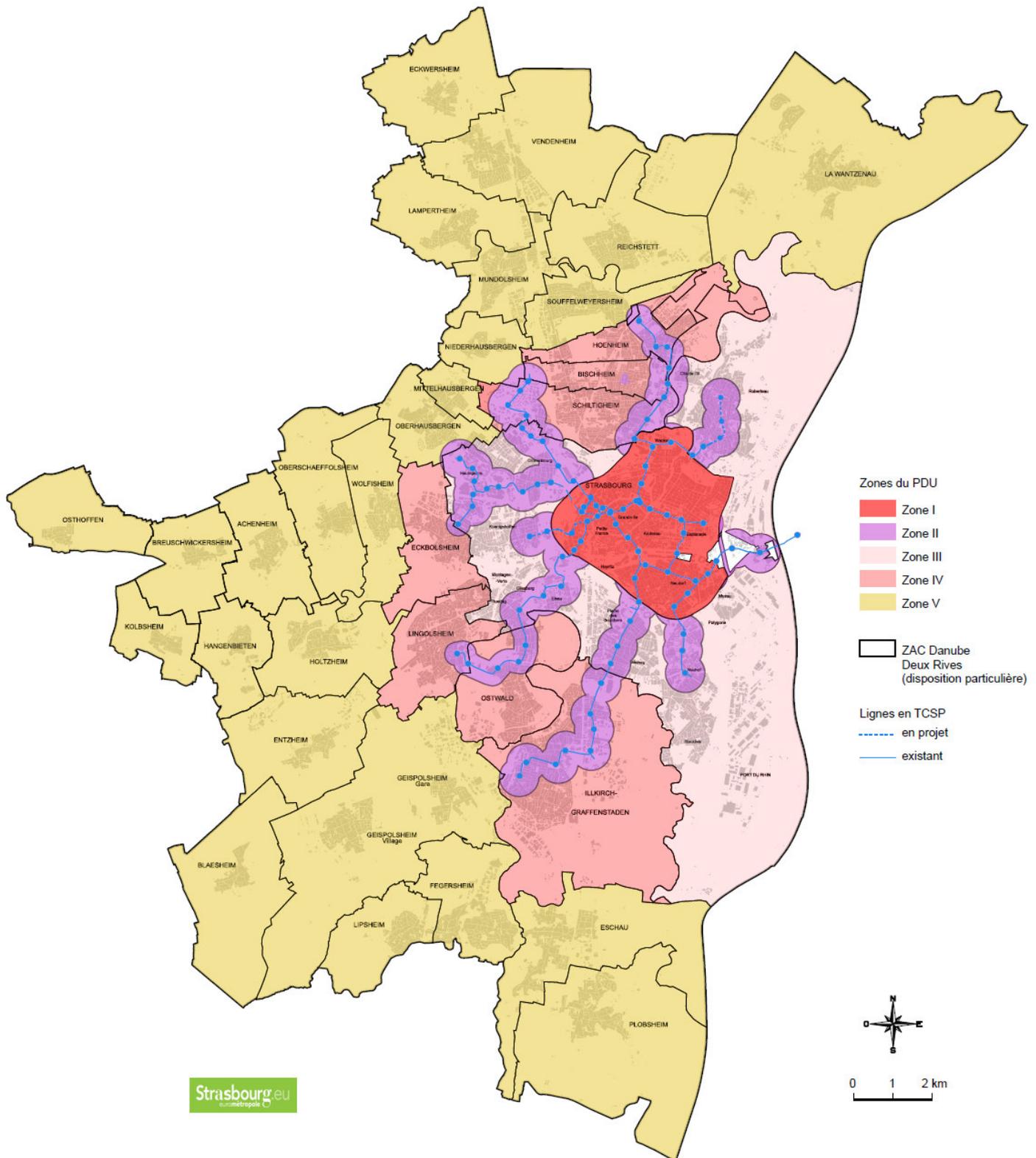
4. Clôtures

- 4.1. La hauteur maximale des clôtures entre deux propriétés privées est de 2 mètres hors-tout, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la clôture.
- 4.2. Nonobstant les dispositions applicables dans les différentes zones du présent PLU, la hauteur des clôtures en limite du domaine public peut être portée à 2 mètres hors-tout, pour des questions de sécurité ou de nuisances, le long des axes structurants de circulation.

5. Gabarit des bâtiments

Les dispositifs de protections solaires extérieures (débords de toit, auvents, casquettes, ...) peuvent dépasser le gabarit des attiques défini à l'article 11 des règlements de zone sans pour autant excéder le gabarit des étages inférieurs du bâtiment.

Article 12 : Stationnement



Les différents périmètres (zones I, II, III, IV et V) sont définis de la manière suivante :

- **la zone I** couvre les « quartiers centraux »¹ de Strasbourg et le quartier de Neudorf au Nord de la voie ferrée Strasbourg-Kehl ;
- **la zone II** couvre des périmètres autour des lignes de tramway et des lignes de bus dites « à haut niveau de service » :
 - soit un périmètre de 500 mètres de rayon autour des stations de transport en commun en site propre ;
 - soit un corridor de 300 mètres autour de l'axe de la ligne de transport en commun en site propre.
 Elle couvre également le centre-ville de Bischheim autour des rues de Bischwiller, du Général Leclerc et National et de l'avenue de Périgueux.
- **la zone III** couvre les parties du territoire de Strasbourg non couvertes par les zones I et II ;
- **la zone IV** couvre les parties du territoire des communes de Bischheim, Eckbolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim non couvertes par la zone II ;
- **la zone V** couvre les parties du territoire des communes d'Achenheim, Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Holtzheim, Kolbsheim, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, La Wantzenau et Wolfisheim non couvertes par la zone II.

Ces périmètres évoluent dès lors que la Déclaration d'utilité publique (DUP) ou la Déclaration de projet (DP) pour la réalisation des futures lignes de « transport en commun en site propre » ont été prononcées par une décision de l'autorité compétente.

Rappel : Les surfaces indiquées ci-dessous correspondent à de la « surface de plancher ».

¹ Les quartiers centraux sont délimités par l'A35 à l'Ouest, la limite communale avec Schiltigheim au Nord, l'III et le canal de la Marne au Rhin au Nord-est, le Bassin des Remparts à l'Est et le canal du Rhône au Rhin au Sud.

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnements doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper :

- soit 5 % des places de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 2 pouvant aller jusqu'à 7 kW minimum.
- soit 1 % des places de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur type 3 pouvant aller jusqu'à 22 kW.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

1.1. Habitation

	Nombre de places par logement		
	logement ≤ 2 pièces	logement > 2 pièces	
	Minimum		Maximum
Zone I	0,5	0,8	Non réglementé
Zone II	1	1	Non réglementé
Zone III	1	1,5	Non réglementé
Zone IV	1,2	1,8	Non réglementé
Zone V	1,5	2	Non réglementé

1.1.1. Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Si ces derniers sont situés dans les zones I et II, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

1.1.2. Pour les autres catégories de logements situés dans les zones I et II, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

1.1.3. Les logements d'urgence ne nécessitent pas la création d'aire de stationnement.

1.1.4. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées ci-dessus peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, notamment son article L.151-36.

1.2. Logement universitaire (logements limités à une pièce)

	Nombre de places par logement	
	Minimum	Maximum
Zone I	0,1	Non règlementé
Zone II	0,3	Non règlementé
Zone III	0,5	Non règlementé
Zone IV	0,6	Non règlementé
Zone V	0,7	Non règlementé

Dans tous les cas, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de résidences universitaires.

1.3. Hébergement hôtelier (hôtels et résidences hôtelières)

	Nombre de places par tranche entamée de 100 m ²	
	Minimum	Maximum
Zone I	0,5	5
Zone II	1	5
Zone III	1	Non règlementé
Zone IV	1	Non règlementé
Zone V	1	Non règlementé

1.4. Bureaux

	Nombre de places par tranche entamée de 100 m ²	
	Minimum	Maximum
Zone I	0,25	1,5
Zone II	0,5	2
Zone III	1	Non règlementé
Zone IV	1	Non règlementé
Zone V	2	Non règlementé

1.5. Commerces de détail

	Nombre de places par tranche entamée de 100 m ²				Maximum
	de 0 à 100 m ²	de 100 à 300 m ²	de 300 à 1.000 m ²	> à 1.000 m ²	
	Minimum				
Zone I	0	0	0	0,5	1,5
Zone II	0	0	1	1	3
Zone III	0	1	2	2	Non règlementé
Zone IV	0	1	2	2	Non règlementé
Zone V	0	1	2	2	Non règlementé

Exemple de mode de calcul : 1.500 m² en zone III = 26

- de 0 à 100 m² = 100 m² = 0
- de 100 à 300 m² = 200 m² = 2
- de 300 à 1.000 m² = 700 m² = 14
- plus de 1.000 m² = 500 m² = 10

1.6. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- artisanat ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- ...

doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

2. Applications des normes et dispositions particulières

2.1. Mode de calcul

Pour l'ensemble des normes précitées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Lorsqu'une construction dont le terrain d'assiette est situé sur deux zones de stationnement différentes, la norme la moins élevée des deux s'applique.

2.2. Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)

- 2.2.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
- 2.2.2. Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.
- 2.2.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
- 2.2.4. Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace pour les bicyclettes est obligatoire.

2.3. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

- Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

2.4. Divers

- 2.4.1. Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 2.4.2. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 2.4.3. 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 aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.5. Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.5.1. Toute réalisation de stationnement aérien supérieur à 300 places de stationnement doit être équipée d'ombrières photovoltaïques accueillant a minima 0,3 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.
- 2.5.2. Toute réalisation de parking aérien en ouvrage de plus de 300 places doit être équipée sur le dernier niveau soit d'ombrières photovoltaïques en cas de stationnement aérien, soit de panneaux solaires photovoltaïques, dans les conditions suivantes : a minima 0,1 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.
- 2.5.3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :
- un faible ensoleillement de l'aire de stationnement ;
 - une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

3. Dispositions relatives aux bicyclettes

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les emplacements des bicyclettes. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique).

Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, sont à prévoir.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied. A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs).

Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

3.1. Habitation (hors maisons individuelles)

- 3.1.1. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des cycles et cycles à pédalage assisté des bâtiments d'habitation doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte obligatoirement un système de fermeture sécurisé.
- 3.1.2. La surface affectée à ces locaux doit être au moins égale à 3 % de la surface de plancher de l'opération, sans qu'elle ne puisse représenter une surface inférieure à 1,5 m² par logement.

3.2. Commerces de détail

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m² : 0 place
- au-delà de 300 m² : 1 place par tranche entamée de 100 m²

De plus, si l'ensemble commercial dispose d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, un espace destiné au stationnement des vélos doit être aménagé et dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement véhicule avec un minimum de 2 places.

3.3. Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- 2 places par tranche entamée de 100 m² en zone I à IV.
- 1 place par tranche entamée de 100 m² en zone V.

Dans les ZAC Danube et Deux-Rives, les constructions à vocation de bureaux doivent disposer d'un nombre de place leur permettant de répondre à leur besoin.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes des bâtiments de bureaux doit être clos, couvert et éclairé.

3.4. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- artisanat ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;

doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. Le nombre d'emplacements minimum requis est déterminé selon la fonction du ou des bâtiment(s).

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- industrie ;

doivent disposer d'un espace de stationnement dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'utilisateurs accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Rappel : Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagements et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

1. Le stationnement ainsi que le stockage sont interdits sur les espaces dédiés à l'application du présent article, qu'ils soient aménagés en pleine terre ou non.
2. Lorsque la végétalisation des stationnements est demandée par les articles 13 de chaque zone, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.
3. En cas de disparition, les arbres isolés repérés au règlement graphique par le symbole « arbre ou groupe d'arbres à conserver » ou par le symbole « alignement d'arbres à conserver ou à créer » doivent être remplacés.
4. Les espaces repérés au règlement graphique par le symbole « jardin de devant à conserver ou à créer » doivent être préservés ou aménagés en jardin.
5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques », l'abattage et le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée.
6. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :
 - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol.
 - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
 - La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire des espèces, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

L'application des précédentes dispositions se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique - plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

7. Les dispositions en matière d'aménagement végétalisé en toiture ou en façade, exigées par les articles 13 des zones U ou IAU du présent règlement, ne s'appliquent pas aux établissements de santé.

8. Coefficient de biotope par surface

8.1. Dispositions générales

Un coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé pour chaque zone et se cumule avec le pourcentage de pleine terre ou d'aménagement paysager à atteindre, également fixé pour chaque zone.

Le CBS s'applique aux nouveaux bâtiments et aux extensions des bâtiments existants supérieures à 25 m² de surface de plancher.

Le CBS n'est pas applicable aux surélévations de bâtiments, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la construction de bâtiments annexes, inférieurs à 25 m² de surface de plancher.

8.2. Mode de calcul

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une unité foncière et est réalisé sur la base de la somme des différents types de surfaces pondérés par un coefficient auquel s'ajoute la somme des bonifications :

$$CBS \% = \frac{100 \times \text{Surface favorable à la nature} \times \text{Valeur écologique de la surface}}{\text{Surface de parcelle}} + \text{Bonification \%}$$

Pour le calcul du coefficient de biotope par surface, les valeurs suivantes sont applicables.

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces plantés en pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 30 cm	0,6
Toiture végétalisée extensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4
Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé...	0,2
Surface minérale imperméable	0

Des bonifications peuvent contribuer à atteindre le résultat :

Éléments favorables à la nature	Bonus écologique (dans la limite de 10 points)
Arbre planté pour une parcelle de moins de 1.000 m ² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	1 % par arbre
Arbre planté pour une parcelle de plus de 1.000 m ² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	0,5 % par arbre
Arbre conservé	2 % par arbre
Clôture végétalisée pluri-essences en ml	0,10 % / ml
Toiture BioSolaire sur plus de 40 % de la toiture > Associant végétaux et production d'énergie	10 %

9. Toute opération d'aménagement d'ensemble doit mettre en œuvre à l'échelle de son périmètre au moins un des dispositifs suivants :
- des espaces communs végétalisés en pleine terre (aire de jeux, jardins partagés, espaces publics plantés, boisements, bosquets à préserver ou à créer...) représentant 10 % de la superficie de l'opération ;
 - la plantation d'alignements d'arbres, à raison d'un arbre minimum pour 20 mètres linéaires, calculée sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Tout projet de construction, travaux, installations et toute opération d'aménagement d'ensemble doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées ci-après, justifier, dans sa conception et à l'échelle du projet, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique, et des enjeux relatifs à la qualité de l'air.

1. Dispositions applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3.500 m² de surface de plancher à l'exclusion de celles destinées à l'industrie et aux exploitations agricoles et forestières :

L'approche énergétique combine les besoins des futurs bâtiments projetés dans la zone et leur approvisionnement énergétique.

- 1.1 Cette approche doit aboutir préférentiellement à un système collectif de distribution de chaleur ou de froid.

Lorsqu'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an de réseaux est atteinte, le projet prévoit la création d'un réseau de distribution collective alimenté soit :

- à plus de 50% par des énergies renouvelables ;

- à partir d'un réseau de chaleur ou de froid existant alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables ou concédé par la collectivité.

1.2 En l'absence de raccordement à un réseau de chaleur, tout bâtiment doit soit :

- être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 30% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur ;
- justifier des besoins énergétiques des bâtiments inférieurs de 45% à la valeur maximale autorisée (Bbio max), calculée selon la réglementation thermique 2012. Cette disposition s'applique jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

2. Dispositions applicables à tous les constructions, travaux et installations :

2.1 Dans tous les projets d'habitation de plus de 1.000m² de surface de plancher, les systèmes de distribution de chaleur et de froid individuels par logement sont interdits.

2.2 Pour tout projet de rénovation, le changement d'un mode d'approvisionnement énergétique collectif vers un mode d'approvisionnement énergétique individuel est interdit.

3. Approvisionnement énergétique applicables à tous les constructions, travaux et installations (hors aménagement d'ensemble et hors zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur ») :

3.1 Tout nouveau bâtiment doit être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

3.2 Les bâtiments faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

4. Dispositions applicables dans la zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur » :

Sous réserve de l'avis favorable de l'autorité organisatrice de la distribution d'énergie (AODE) validant la faisabilité technico-économique du raccordement, notamment par l'atteinte d'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an sur l'extension créée, le raccordement au réseau de chaleur existant le plus proche est obligatoire pour les nouveaux bâtiments et les rénovations de bâtiments existants soumises à la réglementation thermique globale existante, d'une surface de plancher supérieure à 1.000 m².

En cas d'avis défavorable, l'alinéa 3.1 s'applique.

Cette obligation s'applique aux bâtiments à vocation d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics, et à usage d'habitation, de commerce et de services, et de bureaux.

Cette obligation n'est pas applicable si le pétitionnaire propose une solution alternative présentant un taux d'énergies renouvelables a minima équivalent à celui du réseau sur lequel il ne souhaite pas se raccorder.

5. Performance des bâtiments applicables à tous les constructions, travaux et installations :

5.1 Tout nouveau bâtiment à vocation d'habitat et de bureaux doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20% minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (Bbio max) et à la consommation d'énergie primaire maximale (CEP max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

6. Production d'énergie électrique applicables à tous les constructions, travaux et installations :

6.1 Toute opération créant de la surface de plancher devra désormais :

- soit être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : a minima 7 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher ;
- soit être dotée d'une surface biosolaire (hors pleine terre) dans les conditions suivantes : a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher et un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

6.2 Les rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes: a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher.

6.3 Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques.

6.4 Toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'installation solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage... Cette disposition ne concerne pas les édicules de type local vélo ou local poubelle.

6.5 Les alinéas 6.1, 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- lorsqu'il est démontré un faible ensoleillement de la construction projetée ou existante ;
- lorsque le bâtiment fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU au titre du patrimoine bâti (bâtiments exceptionnels et intéressants). Cette disposition dérogatoire ne s'applique pas dans les cas d'une démolition-reconstruction ;
- lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m² ;
- lorsqu'un dispositif de production d'énergie solaire thermique, en toiture ou en façade, prévoit un taux de couverture d'eau chaude sanitaire au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage.

7. Conception bioclimatique des bâtiments :

À l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les baies des façades des nouveaux bâtiments soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un facteur solaire (Sw) maximal de 0,10 selon la réglementation thermique en vigueur, sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. À cette fin, les façades des nouveaux bâtiments doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.

8. Systèmes de rafraîchissement :

Tout nouveau bâtiment ayant des besoins de froid de confort des usagers doit prévoir un système de rafraîchissement passif. En cas d'impossibilité technique, un système de rafraîchissement actif mutualisé à l'échelle du bâtiment est envisageable. Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60 % minimum par des énergies renouvelables.

9. Qualité de l'air :

Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer les principes suivants :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire. La prise d'air du système de ventilation ne doit pas être directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

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

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.

Prescriptions réglementaires particulières

- Sites et sols pollués : tableau synoptique des restrictions d'usage

Index de restrictions des usages	ARTICLE 1			ARTICLE 2			ARTICLE 4			ARTICLE 13		
	Sont interdits tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Est interdite l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée.	Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 08/02/2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.	Sont interdites les constructions à usage d'habitat.	Est admise la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservée à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Sont admis les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par : - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.	Sont admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.	Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m ² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs organiques.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.	
1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3												
4	X											
5												
6		X			X			X		X		
7					X			X		X		
8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16					X			X		X		
17	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
19	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
20	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
21	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
22		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
23		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
24			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
25					X			X		X		
26		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
27		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
28			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
29					X			X		X		
30	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
31			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Indice de restrictions des usages	ARTICLE 1			ARTICLE 2			ARTICLE 4			ARTICLE 13		
	Sont interdits tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Est interdite l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée.	Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 08/02/2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.	Sont interdites les constructions à usage d'habitat.	Est admis la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Sont admis les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par : - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.	Sont admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.	Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle : - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m ² dans des terres d'apport propres rattachées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.	La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fossés dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
32					X	X		X				
33		X	X	X		X		X				
34		X		X		X		X				
35		X	X	X		X		X				
36		X	X	X		X		X				X
37	X	X	X	X		X		X				X
38		X	X	X		X		X				X
39						X		X				
40						X		X				
41		X				X		X				X
42			X			X		X				X
43			X			X		X				X
44			X			X		X				X
45		X	X			X		X				X
46			X			X		X				X
47	X					X		X				
48	X	X	X			X		X				
49			X			X		X				
50	X		X			X		X				X
51	X		X			X		X				
52		X	X			X		X				X
53		X	X			X		X				X
54			X			X		X				X
55			X			X		X				X
56	X		X			X		X				X
57			X			X		X				X
58			X			X		X				X
59			X			X		X				X

TITRE III :
Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAA

Rappel :

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

Article 1 UAA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UAA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Articles 3 UAA à 5 UAA :

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

Article 6 UAA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la construction d'un bâtiment doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ou reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant, en respectant le caractère patrimonial de la zone.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- 1.3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition de ne pas excéder 0,60 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas :

- 2.1. aux bâtiments destinés aux services publics qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique ;
- 2.2. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment situé en premier rang, et sans reconstruction selon l'implantation et la volumétrie initiales, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur de clôture et conforme aux dispositions de l'article 11 UAA ;
- 2.3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UAA : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales relatives aux constructions de premier rang

- 1.1. Les constructions doivent se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ou reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant.
- 1.2. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée, lorsque sur l'unité foncière voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.3. Un recul équivalent à la saillie de la toiture sur le plan de la façade latérale peut être imposé afin de respecter la tradition locale du « Schlupf ».

2. Dispositions générales relatives aux constructions de second rang

- 2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Les constructions situées en second rang, peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction, ou lorsque la construction peut être accolée à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 2.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.
- 2.4. En outre, de telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, situées en second rang et non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ne s'appliquent pas :

- 3.1. aux bâtiments destinés aux services publics : à moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3.2. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.
- 3.3. aux constructions et installations nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques, qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.
- 3.4. aux piscines : les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UAA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UAA : Emprise au sol

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

Article 10 UAA : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées en premier rang ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées en second rang.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. La hauteur maximale au faitage des constructions est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.
- 2.3. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.
- 2.4. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.

Article 11 UAA : Aspect extérieur des constructions

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

La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'îlot...

En outre, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Pour cette raison, il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 10-UAA ci-dessus.

1. Façades et volumes

- 1.1. Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant et tenir compte du caractère patrimonial de la zone.
- 1.2. Les éléments architecturaux ou de modénature des maisons traditionnelles à pans de bois tels que croupes, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants, etc, doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

2. Toitures

- 2.1. Les pentes des toitures des volumes principaux des bâtiments doivent être comprises entre 40° et 52°. Les toitures des volumes principaux des bâtiments doivent comporter au minimum deux pans.
- 2.2. Les croupes ainsi que les coyaux sont admis.
- 2.3. En cas de toitures en pente, les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

En secteur UAA1

- 2.4. La disposition énoncée à l'alinéa 2.1. ci-dessus, ne s'applique pas aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout, dès lors qu'elles sont érigées en second rang.

En secteur UAA2

- 2.5. La disposition énoncée à l'alinéa 2.1. ci-dessus, ne s'applique pas aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.
- 2.6. Les toitures plates sont autorisées en second rang.

En secteur UAA3

- 2.7. La disposition énoncée à l'alinéa 2.1. ci-dessus, ne s'applique pas aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.
- 2.8. Les toitures plates sont autorisées.

3. Couvertures

- 3.1. Les couvertures doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle.
- 3.2. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

4. Lucarnes et fenêtres de toit

- 4.1. Des lucarnes isolées peuvent faire saillie sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au nu de la façade. La largeur cumulée de toutes les lucarnes, y compris tous leurs détails de construction, ne peut excéder la moitié de la largeur de la façade en premier niveau de toiture et le tiers de la façade en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.
- 4.2. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. Leur largeur n'excédera pas leur hauteur.

5. Clôtures en limite du domaine public

- 5.1. En cas de recul de la façade de la construction, une clôture ou un mur-porche doit être édifiée en limite de la voie. A l'exception des porches, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.
- 5.2. Des dispositions différentes peuvent être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.
- 5.3. La reconstruction à l'identique de murs, murs-porches et portails d'anciennes exploitations agricoles est obligatoire, de même que la construction de portails et porches dont les caractéristiques se référeront aux modèles anciens existants. Le portail et la clôture doivent avoir une hauteur similaire.

Article 12 UAA : Stationnement

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

Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

1. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :
 - de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
 - de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
3. Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.

Article 14 UAA : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 UAA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAB

Rappel :

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

Article 1 UAB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UAB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Articles 3 UAB à 5 UAB :

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

Article 6 UAB : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas à la règle citée ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

2. Avant-corps

Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :

2.1. Avant-corps et domaine public

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

2.2. Avant-corps et ligne de construction

En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la ligne de construction et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

2.3. Avant-corps et marges de recul

- 2.3.1. La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.
- 2.3.2. Pour les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

2.4. Dimensionnement des avant-corps fermés par rapport à la façade

Lorsqu'ils sont en saillie sur le domaine public ainsi que sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

Article 7 UAB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 1.1. Les façades sur rue doivent être édifiées en ordre continu jusqu'aux limites séparatives latérales. La profondeur du bâtiment, le long de la limite séparative latérale, ne peut excéder 20 mètres comptés à partir de l'alignement des voies existant, à modifier ou à créer, ou encore de la ligne qui s'y substitue (ligne de construction ou ordonnancement des bâtiments existants).
- 1.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées sur toutes limites séparatives si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.

2. Implantation avec prospect

- 2.1. Lorsque les conditions citées au paragraphe 1. ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 2.2. Le prospect précité s'applique dans tous les cas en limite séparative arrière, pour tout bâtiment de plus de 3,50 mètres de hauteur hors tout.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 UAB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 UAB : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

- UAB1 : non réglementé
- UAB2 : 75 %

2. Dispositions particulières

Lorsque l'intersection de deux voies délimite un terrain d'angle de 120° au maximum, l'emprise au sol à maintenir non sur-bâtie, découlant des pourcentages précités, peut être réduite de moitié au plus. Il en est de même lorsqu'une même voie présente un angle de 120° au maximum.

Article 10 UAB : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. La hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 8 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

La hauteur maximale à l'égout principal de toiture peut être dépassée dans la limite d'un quart de la longueur de chaque façade, sans qu'elle puisse excéder la hauteur maximale hors tout.

Article 11 UAB : Aspect extérieur des constructions

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

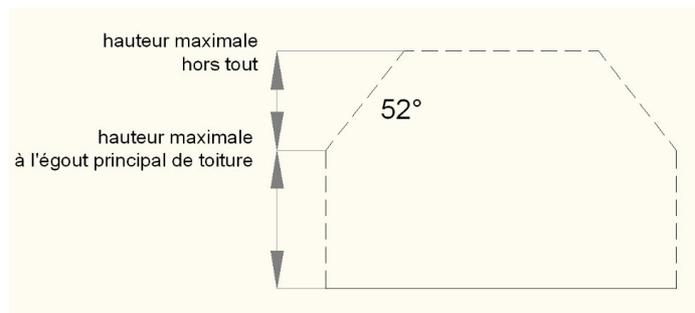
La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'îlot...

En outre, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Pour cette raison il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 10 UAB ci-dessus. De même, parmi les règles alternatives d'implantation figurant le cas échéant aux articles 6 UAB et 7 UAB ci-dessus, certaines d'entre elles peuvent être imposées.

1. Gabarits des toitures

- 1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 UAB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.
- 1.2. Cette disposition ne s'applique pas aux attiques implantées sur limites séparatives.
- 1.3. A l'exception des toitures à la « Mansart », les pentes des toitures des volumes principaux des bâtiments sont limitées à 52°.



2. Lucarnes

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

3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. Les clôtures doivent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans une proportion 1/3 mur bahut, 2/3 dispositif à claire-voie.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Article 12 UAB : Stationnement

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

Article 13 UAB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers :
 - UAB1 : non règlementé
 - UAB2 : 10 %
2. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique.
3. Conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à :
 - UAB1 : 10 %
 - UAB2 : 20 %
4. Lorsque le bâtiment se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement hormis l'accès à ces constructions. Cette disposition ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

Article 14 UAB : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 UAB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Rappel :

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

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

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

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

Articles 3 UB à 5 UB :

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

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de

transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Avant-corps

Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :

3.1. Avant-corps et domaine public

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

3.2. Avant-corps et ligne de construction

En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la ligne de construction et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

3.3. Avant-corps et marges de recul

- 3.3.1. La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.
- 3.3.2. Pour les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

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

Lorsqu'ils sont en saillie sur le domaine public ainsi que sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En vertu de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

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

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

Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.

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

- 2.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 2.4. sur une profondeur de 13 mètres à 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

3. Dispositions applicables en secteur de zone UB4

Implantation jouxtant les limites séparatives

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

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

- 3.4. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 3.5. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Dispositions applicables en secteur de zone UB5

Implantation jouxtant les limites séparatives

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

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

- 4.4. sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 4.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5. Dispositions particulières

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

- 5.1. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 5.2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implanté soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 5.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

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

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 UB : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

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

2. Dispositions particulières

- 2.1. Dans le secteur UB2a, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 65 %. Elle est limitée à 40 % pour les niveaux situés au-delà du rez-de-chaussée.
- 2.2. L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².
- 2.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

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

3. Dispositions particulières

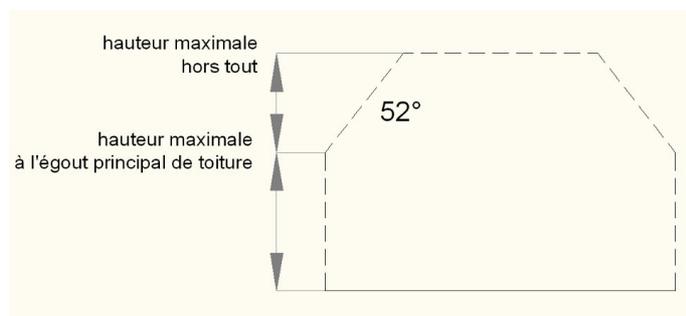
- 3.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture peut être dépassée dans la limite d'un quart de la longueur de chaque façade, sans qu'elle puisse excéder la hauteur maximale hors tout.
- 3.2. Dans le secteur de zone UB2a, nonobstant les dispositions ci-avant, la hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique. Cette hauteur est autorisée sur une proportion maximale de 70 % du linéaire total de la façade bâtie donnant sur l'avenue de Colmar. Pour les 30 % restants, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout principal de la toiture.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

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

1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 UB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.



1.2. Cette disposition ne s'applique pas aux attiques implantées sur limites séparatives.

1.3. Les pentes des toitures des volumes principaux des bâtiments sont limitées à 52°.

1.4. Par exception, les toitures à la « Mansart » sont admises à condition de s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte de la volumétrie et de la hauteur des constructions riveraines et voisines.

2. Lucarnes

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

3. Clôtures en limite du domaine public

3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

3.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans une proportion 1/3 mur bahut, 2/3 dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.

3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Article 12 UB : Stationnement

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

Article 13 UB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.
- 1.2. Il est exigé pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre :
 - UB1 : 10 %
 - UB2 et UB2a : 15 %
 - UB3 : 20 %
 - UB4 et UB5 : 30 %
- 1.3. Conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à :
 - UB1 : 20 %
 - UB2 et UB2a : 25 %
 - UB3 : 30 %
 - UB4 et UB5 : 40 %

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque le bâtiment se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement hormis l'accès à ces constructions. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- 2.2. Pour les unités foncières de moins de 400 m², la moitié au moins du pourcentage indiqué au 1.2. doit être aménagé en pleine terre.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCA

Rappel :

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

Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UCA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Articles 3 UCA à 5 UCA :

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

Article 6 UCA : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au

moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UCA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

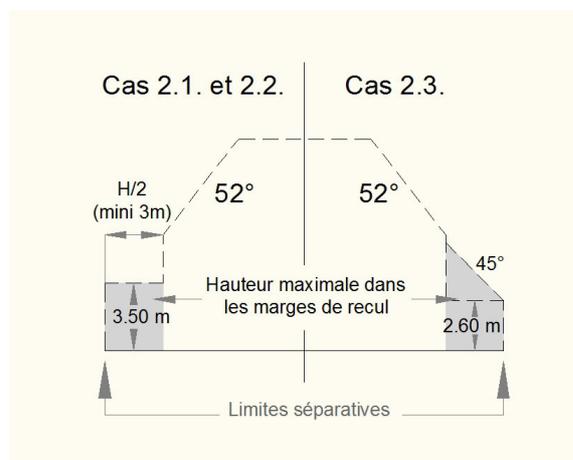
Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Dans le secteur de zone UCA1, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.
- 2.2. Dans les secteurs de zone UCA2 et UCA4, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 30 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.
- 2.3. Dans les secteurs de zone UCA3, UCA5 et UCA6, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus :
 - de 30 % en secteur de zone UCA3 et UCA5,
 - de 10 % en secteur de zone UCA6...
 ... de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.



- 2.4. Nonobstant les dispositions du 2.1, 2.2. et 2.3., en cas de maisons jumelées ou accolées, les constructions peuvent être adossées les unes aux autres sur la limite séparative latérale.
- 2.5. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
- 2.6. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

3. Dispositions particulières

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

- 3.1. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 3.2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UCA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 UCA : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

- UCA1, UCA2, UCA3 : 40 %
- UCA4, UCA5 : 30 %
- UCA6 : 20 %

La réalisation d'un nouveau bâtiment de plus de 250 m² d'emprise au sol est interdite.

2. Dispositions particulières

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

Article 10 UCA : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

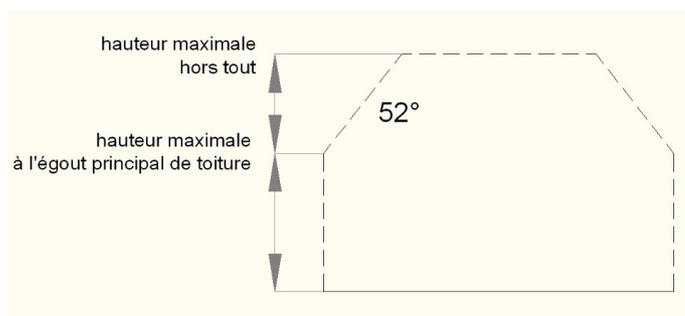
- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :
 - 8 mètres dans le secteur de zone UCA1 ;
 - 5 mètres dans les secteurs de zone UCA2, UCA3, UCA4, UCA5, UCA6.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCA : Aspect extérieur des constructions

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

1. Gabarits des toitures

- 1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 UCA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal. Il ne peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, qu'un seul niveau en attique, dont le volume s'inscrit dans le gabarit décrit ci-avant.



- 1.2. Les pentes des toitures des bâtiments ne peuvent être supérieures à 52°. En cas de toiture en pente, les toitures des volumes principaux des bâtiments doivent comporter au minimum deux pans. Les toits plats sont autorisés.

2. Lucarnes

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

3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans une proportion 1/3 mur bahut, 2/3 dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.

Article 12 UCA : Stationnement

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

Article 13 UCA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

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

- UCA1: 30 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 40 %
- UCA6 : 60 %

Conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à :

- UCA1: 40 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 50 %
- UCA6 : 70 %

Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCB

Rappel :

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

Article 1 UCB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UCB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Articles 3 UCB à 5 UCB :

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

Article 6 UCB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- 1.3. Les saillies sur façades sont autorisées jusqu'à 3 mètres de l'alignement des voies et places, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.4. Lorsqu'ils sont en saillie sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UCB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En vertu de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètres des limites séparatives.

Article 8 UCB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 UCB : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 %.

2. Dispositions particulières

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

Article 10 UCB : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :

- 8 mètres dans le secteur de zone UCB1 ;
- 5 mètres dans le secteur de zone UCB2.

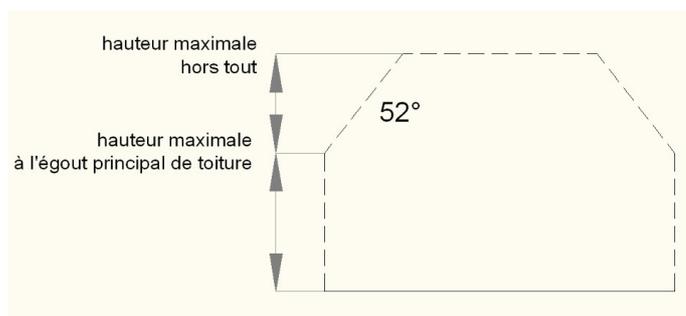
Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCB : Aspect extérieur des constructions

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

1. Gabarits des toitures

- 1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 UCB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.
- 1.2. Les pentes des toitures des bâtiments ne peuvent être supérieures à 52°.



2. Clôtures en limite du domaine public

- 2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

- 2.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans une proportion 1/3 mur bahut, 2/3 dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 2.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Article 12 UCB : Stationnement

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

Article 13 UCB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

30 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 14 UCB : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 UCB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Rappel :

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

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
3. Dans la zone UD2a :
 - L'hébergement hôtelier et touristique en rez-de-chaussée ainsi que celui situé dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351 ;
 - Les habitations en rez-de-chaussée ainsi que celles situées dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351.

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

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

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

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

Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz3 (ZAC Etoile)

Les accès aux aires de stationnement en sous-sol depuis les voies publiques ainsi que les caractéristiques de certaines voies restant à réaliser sont inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC Etoile.

Articles 4 UD et 5 UD :

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

Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Avant-corps

Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :

2.1. Avant-corps et domaine public

Les avant-corps en surplomb sur le domaine public sont admis à condition que leurs saillies soient réalisées à une hauteur minimale de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2.2. Avant-corps et ligne de construction

En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain.

2.3. Avant-corps et marges de recul

2.3.1. La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain.

2.3.2. Pour les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

4. Dispositions applicables en secteur UDz3

Les constructions situées en secteur de zone UDz3 devront s'implanter dans les conditions définies par l'Orientement d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Etoile.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique, la partie ainsi laissée libre sera interdite au stationnement automobile et fera l'objet d'un traitement minéral ou paysager.

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 2 ci-dessus, aucun avant-corps n'est admis en débord sur le domaine public.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

1.2. Lorsque le terrain d'une opération jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

2.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

2.2. En limite de secteur de zone UDz3, pour les parties du bâtiment qui ne sont pas implantées en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à la partie enterrée du bâtiment ou à des constructions d'une hauteur inférieure à 1,40 mètre.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UD : Emprise au sol

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

Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.
- 2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zones UDz3 et UDz4 (ZAC Etoile)

La hauteur maximale ainsi que le nombre maximum de niveaux correspondant sont indiqués dans l'OAP du secteur Etoile.

Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz2 (ZAC Poteries)

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de haies, arbustes à feuilles caduques ou persistantes.

Les clôtures construites seront obligatoirement constituées de la façon suivante: murets en béton plein coulé sur place, murets en briques (revêtus d'un enduit ou non), murets en grès, pierres taillées ou équivalent, grilles en métal à barreaudage vertical, d'une hauteur maximum de 1,40 mètre, à l'exclusion de tout autre. La hauteur du mur bahut éventuel est limitée à 0,40 mètre.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale, et uniquement en mitoyenneté. Elles seront alors de couleur sombre.

La limite du domaine privé doit être matérialisée.

Des dispositions spécifiques peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux existantes et renforcer l'aspect spécifique de la rue ou de la place concernée.

Article 12 UD : Stationnement

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

Dispositions applicables dans les secteurs de zones UDz1 (ZAC Danube) et UDz5 (ZAC Deux Rives)

Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement, exigible pour le stationnement des véhicules motorisés, lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

1. Dispositions générales

Une superficie minimale doit être réservée à des aménagements paysagers, selon le pourcentage suivant :

- UD1, UDz1, UDz3, UDz4, UDz5 : non réglementé,
- UD2, UD2a : 20 % réalisés en pleine terre.

Conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à :

- UD1, UDz1, UDz3, UDz4, UDz5 : 10%,
- UD2, UD2a : 30 %.

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de zone UDz2 (ZAC Poteries)

Tous les espaces libres non sur-bâtiés seront aménagés.

Les espaces libres réservés aux aménagements paysagers comportant jeux, circulations réservés aux piétons et plantations représenteront au minimum 30 % de la surface de chaque îlot, sans pouvoir être inférieur à 10 % de la surface de chaque parcelle construite. Ces espaces seront entièrement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ou d'une haie en encadrement de l'aire de stationnement.

Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol

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

1. Dispositions générales

Non réglementé.

2. Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zone UDz3 et UDz4 (ZAC Etoile)

Les secteurs de zones UDz3 et UDz4 sont affectés d'une possibilité maximale d'utilisation du sol exprimée en surface de plancher constructible répartie comme suit :

- UDz3 : 37.500m²
- UDz4 : 22.000m²

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

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

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

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

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Rappel :

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UE.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
2. Les aménagements, constructions et installations liés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination « centre de congrès et d'exposition ».
4. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la sous-destination « hébergement », telle que défini au lexique.
5. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
6. Les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non-conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
7. Les gloriottes de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².
8. En outre, dans le secteur UE1, situé entre la rue Staedel et le Rhin tortu, correspondant au site du stade de la Meinau, les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
9. En outre, dans le secteur UE2 :
 - les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier ou de bureaux, à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements présents dans la zone.
 - les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

Articles 3 UE à 5 UE :

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

Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UE : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions applicables en secteur UE1 et UE2

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

2. Dispositions applicables en secteur UE3

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur UE1, situé rue du Verger / rue du Vieil Etang à Niederhausbergen, l'implantation sur limite séparative est autorisée nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 1. La construction peut s'implanter sur une limite séparative, sur une hauteur maximale de 4 m hors tout.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UE : Emprise au sol

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

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

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

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.
- 2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Articles 11 UE et 12 UE :

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

Article 13 UE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.
2. Une superficie minimale doit être réservée à des aménagements paysagers, selon le pourcentage suivant :
 - UE1, UE2 : 20 % ;
 - UE3 : 20 % réalisés en pleine terre.

3. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 14 UE à 16 UE :

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

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

Rappel :

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

Article 1 UF : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UF.

Article 2 UF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités des institutions internationales et aux services publics.
2. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
3. Les hébergements et les locaux de restauration à condition d'être liés à un établissement d'enseignement.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
5. Les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes non-conformes à la vocation de la zone.

Articles 3 UF à 5 UF :

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

Article 6 UF : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UF : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètres des limites séparatives.

Article 8 UF : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UF : Emprise au sol

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

Article 10 UF : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.
- 2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Articles 11 UF et 12 UF :

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

Article 13 UF : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Articles 14 UF à 16 UF :

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

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG

Rappel :

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

Article 1 UG : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UG.

Article 2 UG : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires aux activités et à l'hébergement des militaires.
2. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Articles 3 UG à 5 UG :

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

Article 6 UG : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au

moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 UG : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UG : Emprise au sol

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

Article 10 UG : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Articles 11 UG et 12 UG :

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

Article 13 UG : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Articles 14 UG à 16 UG :

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

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Rappel :

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UX.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Dans l'ensemble de la zone UX

Sont admis :

- 1.1. Les bureaux à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- 1.3. A l'exception des habitations, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- 1.4. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- 1.5. Les constructions et installations des services publics, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage.
- 1.6. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des activités de sports et de loisirs autorisées uniquement dans certaines zones (cf. paragraphes 3.9, 4.6, 5.6, et 6.7), à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone.
- 1.7. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

2. Dans les secteurs de zone Uxa1 et Uxa2

Sont admis :

- 2.1. Dans le sous-secteur de zone Uxa1, les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive SEVESO.
- 2.2. Dans le sous-secteur de zone Uxa2, les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO seuil haut.
- 2.3. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

3. Dans les secteurs de zones Uxb1, Uxb2, Uxb3, Uxb4 et Uxb5

Dès lors que le symbole [X] figure, sont admis :

	Uxb1	Uxb2	Uxb3	Uxb4	Uxb5
3.1	X	X	X	X	X
3.2	X	X			
3.3	X	X	X	X	X
3.4	X	X	X	X	X
3.5	X	X	X	X	X
3.6			X	X	X
3.7		X		X	X
3.8		X		X	X
3.9					X
3.10	X	X			
3.11				X	
3.12		X			

* Le paragraphe 3.2 ne concerne pas les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie.

4. Dans l'ensemble des secteurs de zone UXc (UXc et UXcz1, UXcz2, UXcz3 relatifs à la ZAC E3)

Dès lors que le symbole [X] figure, sont admis :

		UXc	UXcz1	UXcz2	UXcz3
4.1	La transformation et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.	X	X	X	X
4.2	L'extension des constructions existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une surface de plancher totale de 1.500 m ² .	X	X	X	X
4.3	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.	X	X	X	X
4.4	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.	X	X	X	X
4.5	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.	X	X	X	X
4.6	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.	X			X
4.7	Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.	X	X	X	X
4.8	Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.	X	X	X	X
4.9	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination d'hébergement hôtelier et/ou de logement étudiant.		X	X	X

5. Dans l'ensemble des secteurs de zone UXd (UXd1, UXd2, UXd3, UXd4)

Sont admis :

- 5.1. La transformation et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.
- 5.2. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.
- 5.3. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.
- 5.4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
- 5.5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.
- 5.6. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.
- 5.7. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.
- 5.8. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

5.9. Dans le sous-secteur de zone UXd1

Sont admises les constructions et installations à vocation commerciale.

5.10. Dans le sous-secteur de zone UXd2

Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m². Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes et les centres commerciaux.

5.11. Dans le sous-secteur de zone UXd3a

Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m² et inférieure à 7.500 m². Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

5.12. Dans le sous-secteur de zone UXd3b

Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m² et inférieure à 3.500 m². Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

Dans le sous-secteur de zone UXd3b situé le long de la rue du Port du Rhin à Strasbourg, sont admis les constructions et installations à condition de correspondre à un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile et dont la surface de plancher ne peut excéder 1.700 m².

5.13. Dans le sous-secteur de zone UXd4

Sont admises les constructions et installations à vocation commerciale, à condition de ne pas excéder 1.500 m² de surface de plancher.

En outre, le long de la RD1083 à Fegersheim :

- la création de commerces et de services de moins de 1.500m² de surface plancher, accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement.
- le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations.

En outre, les constructions et installations à vocation commerciale admises dans le sous-secteur de zone UXd4 situé rue du Château d'Angleterre à Schiltigheim devront veiller au respect de la ressource en eau, dans l'attente de l'arrêté préfectoral lié au futur captage d'eau potable du « Château d'Angleterre ».

6. Dans les secteurs de zone UXe1 et UXe2

Dès lors que le symbole [X] figure, sont admis :

		UXe1	UXe2
6.1	Les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires à l'activité aéronautique.	X	X
6.2	Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO		X
6.3	Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.		X
6.4	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.		X
6.5	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.		X
6.6	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.		X
6.7	Les constructions et installations à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.		X

7. Dans le secteur de zone UXf

Sont admis les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités ferroviaires.

8. Dans le secteur de zone UXg

Sont admis les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités agricoles, y compris les entrepôts et les locaux industriels ou commerciaux.

Articles 3 UX à 5 UX :

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

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Dans les secteurs de zones UXa1, UXa2, UXb1, UXb2, UXb3, UXb4, UXb5, UXe1, UXe2, UXf, UXg :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

- 1.2. Dans les secteurs de zones UXc, UXcz1, UXcz2, UXcz3, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b, UXd4 :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à

créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Nonobstant les dispositions précédentes, la construction à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est autorisée sur tous les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres à compter de la limite d'emprise des voies suivantes : rue de la Minoterie, rue du Bassin de Commerce, rue de Dunkerque, rue du Bassin de l'Industrie, rue du Havre, situées à Strasbourg.
- 2.2. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Dans les secteurs de zones UXA1, UXA2, UXB1, UXB2, UXB3, UXB4, UXB5, UXe1, UXe2, UXf, UXg :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

- 1.2. Dans les secteurs de zones UXc, UXcz1, UXcz2, UXcz3, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b, UXd4 :

A moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UX : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations des services publics.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.
- 2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrication, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

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

1. Façades des constructions

Toutes les façades doivent recevoir un traitement de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades.

2. Clôture en limite du domaine public

- 2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 2.3. Dans les secteurs de zones UXcz1, UXcz2, UXcz3, les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie. Les murs bahuts sont interdits.

Article 12 UX : Stationnement

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

1. Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UXcz1 et UXcz3 (ZAC E3)

30 % des aires de stationnement devront être intégrées à la construction.

2. Dispositions applicables dans les secteurs de zone UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b

Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), la surface affectée aux locaux pour le stationnement des bicyclettes doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m² : 0 place
- de 300 à 1.000 m² : 1 place par tranche entamée de 100 m²
- au-delà de 1.000 m² : 1 place par tranche entamée de 1.000 m²

Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Dispositions applicables dans les secteurs de zones UXa1, UXa2, UXb1, UXb2, UXb3, UXb4, UXb5, UXc, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b, UXd4, UXe1, UXe2, UXf et UXg

- 1.1. Pour toute construction nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
- 1.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

2. Dispositions applicables dans les secteurs de zones UXcz1, UXcz2 et UXcz3 (ZAC E3)

- 2.1. Pour toute construction nouvelle, 25 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
- 2.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 35 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 2.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

3. Dispositions particulières

Nonobstant les dispositions précédentes, pour toute nouvelle construction, 10 % au moins de la superficie doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre pour les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres à compter de la limite d'emprise des voies situés rue de la Minoterie, rue du Bassin de Commerce, rue de Dunkerque, rue du Bassin de l'Industrie à Strasbourg.

Articles 14 UX à 16 UX :

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

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY

Rappel :

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

Article 1 UY : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
2. En secteur UYa, le logement, à l'exception des logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
3. En secteur UYb :
 - le logement à l'exception des logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - l'hébergement hôtelier
 - et le commerce de détail.

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

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

Articles 3 UY à 5 UY :

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

Article 6 UY : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UY : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UY : Emprise au sol

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

Article 10 UY : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

- 2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrication, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur. Il en est de même pour les éléments d'architecture spécifiques liés aux édifices culturels.

Articles 11 UY : Aspect extérieur des constructions

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

Articles 12 UY : Stationnement

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

Dispositions applicables dans le secteur de zone UYa (ZAC Deux-Rives)

Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement, exigible pour le stationnement des véhicules motorisés, lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

Article 13 UY : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Dispositions générales

20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions applicables dans le secteur de zone UYa (ZAC Deux-Rives)

Nonobstant les dispositions générales ci-dessus, les aménagements paysagers doivent représenter une superficie d'au moins 20 % de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Articles 14 UY à 16 UY :

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

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Rappel :

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

Article 1 UZ : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UZ.

Article 2 UZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité liée à des techniques, industries, recherches ou enseignements à caractère innovant et de haute technologie.
2. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone.
3. Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt, à condition d'être liée aux activités autorisées dans la zone.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant nécessaires au fonctionnement de la zone.
6. Les constructions et installations à vocation commerciale nécessaires au fonctionnement de la zone.
7. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs nécessaires au fonctionnement de la zone.
8. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier, les logements étudiants et les habitations liées aux activités de la zone si leur surface de plancher reste inférieure à 10 % de la surface de plancher de la zone.
9. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable, et si leur surface de plancher est inférieure à 10 % de l'ensemble de la construction. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Article 3 UZ à 5 UZ

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

Article 6 UZ : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont indiquées au règlement graphique.

2. Disposition particulière

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, tels que postes de transformation, loges de gardiens, écran containers, etc.

Article 7 UZ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

Dans les secteurs de zone UZ1 et UZ2, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

2. Dispositions particulières

2.1. En bordure du secteur de zone UZ1 (espace central), les constructions devront s'implanter sur limite séparative latérale.

2.2. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité liées à la nature du bâtiment ou des activités l'exigent.

Article 8 UZ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UZ : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics.

Article 10 UZ : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrications, etc. ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Disposition particulière

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des raisons architecturales.

Article 11 UZ : Aspect extérieur des constructions

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

1. Façades des constructions

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

2. Clôtures en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

2.3. Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des dispositifs à claire-voie. Les murs bahut sont interdits.

Article 12 UZ : Stationnement

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

Article 13 UZ : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Pour toute construction nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
3. La moitié au plus de la superficie d'espaces réservés à des aménagements paysagers peut être constituée par des aires de stationnement aménagées à l'air libre, à condition d'être plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour deux places de stationnement.
4. La réalisation de locaux poubelles intégrés à la construction ou d'écrans-containers en harmonie avec le projet architectural est obligatoire. Les écrans-végétaux sont admis.

Articles 14 UZ à 16 UZ :

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

TITRE IV :
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUA

Rappel :

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

Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion des points de collecte publique des déchets.

Article 2 IAUA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. L'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales et industrielles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle.

Articles 3 IAUA à 5 IAUA :

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

Article 6 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 1.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté, les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 1.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, ou dans le cas de constructions accolées. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus d'un tiers de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière.

2. Implantation avec prospect

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives :

- 2.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Dispositions particulières

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

- 3.1. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.2. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 IAUA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 IAUA : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 %.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 IAUA : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de cette voie ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.

2. Dispositions générales

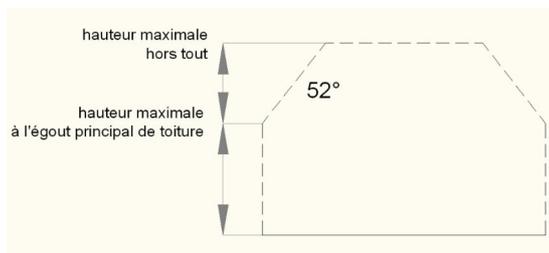
- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :
 - 8 mètres dans les secteurs de zone IAUA1 ;
 - 5 mètres dans les secteurs de zone IAUA2.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 IAUA : Aspect extérieur des constructions

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

1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 IAUA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.



1.2. Les pentes des toitures des bâtiments ne peuvent être supérieures à 52°.

2. Clôtures en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

2.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans une proportion 1/3 mur bahut, 2/3 dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.

Article 12 IAUA : Stationnement

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

Article 13 IAUA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

A l'échelle de chaque parcelle ou lot de construction, les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

25 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 35 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUB

Rappel :

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

Article 1 IAUB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle future.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion des points de collecte publique des déchets.

Article 2 IAUB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. L'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales et industrielles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle.

Article 3 IAUB à 5 IAUB :

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

Article 6 IAUB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 IAUB: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

1.2. Lorsque le terrain d'une opération jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 IAUB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 IAUB : Emprise au sol

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

Article 10 IAUB : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de cette voie ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.

2. Dispositions générales

- 1.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique.
- 1.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Articles 11 IAUB à 12 IAUB :

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

Article 13 IAUB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Dispositions générales

- 1.1. A l'échelle de chaque parcelle ou lot de construction, les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.
- 1.2. 15 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
- 1.3. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières

- 1.1. Nonobstant le paragraphe 1.2. ci-dessus, dans les zones IAUB couvrant la ZAC Bohrie à Ostwald, 15 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers.
- 1.2. Nonobstant le paragraphe 1.2. ci-dessus, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre, dans la zone IAUB située entre la rue de Mundolsheim, la route de Bischwiller et la rue Sainte-Hélène, à Schiltigheim.

Article 14 IAUB : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 IAUB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUE

Rappel :

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

Article 1 IAUE : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2-IAUE.

Article 2 IAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Sont admis les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Sont admis, dans le cadre du paragraphe 1, ci-dessus :

2. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
3. Les aménagements, constructions et installations liés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination « centre de congrès et d'exposition ».
5. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la sous-destination « hébergement », telle que défini au lexique.
6. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
7. Les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non-conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
8. Les gloriettes de jardins à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

Articles 3 IAUE à 5 IAUE :

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

Article 6 IAUE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 IAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions applicables en IAUE1

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

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

2. Dispositions applicables en IAUE2

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ne s'appliquent aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 IAUE : Emprise au sol

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

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

- IAUE1 : non règlementé
- IAUE2 : 30 %.

Article 10 IAUE : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Articles 11 IAUE et 12 IAUE :

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

Article 13 IAUE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

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

1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.
2. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
3. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 14 IAUE à 16 IAUE :

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

CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUX

Rappel :

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installation non autorisées à l'article 2 IAUX.

Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Dans l'ensemble de la zone

Sont admis les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Sont admis, dans le cadre du paragraphe ci-dessus :

- 1.1. Les bureaux, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- 1.3. Les constructions et installations des services publics, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage.
- 1.4. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des activités de sports et de loisirs autorisées uniquement dans certaines zones (cf. paragraphes 4.4 et 5.7), à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone.
- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

2. Dans le secteur de zone IAUXa

Sont admises :

- 2.1. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive SEVESO.
- 2.2. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

3. Dans les secteurs de zones IAUXb1 et IAUXb2

Dès lors que le symbole [X] figure, sont admises :

	IAUXb1	IAUXb2
3.1	X	X
3.2	X	X
3.3	X	X
3.4	X	X
3.5	X	X
3.6	X	X
3.7		X

* Le paragraphe 3.2 ne concerne pas les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie.

Nonobstant les dispositions du 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 3.1 et du 3.3 au 3.6, ne sont autorisées, dans la zone IAUXb1 située à Souffelweyersheim, à proximité de la RM184, entre l'autoroute A4 et le faisceau ferroviaire Strasbourg-Paris, que les aménagements, constructions et installations nécessaires aux activités de stockage de véhicules (aire de stationnement et locaux techniques).

4. Dans le secteur de zone IAUXc

Sont admises :

- 4.1. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.
- 4.2. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
- 4.3. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.
- 4.4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.
- 4.5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.
- 4.6. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

5. Dans l'ensemble des secteurs de zone IAUXd

Sont admises :

- 5.1. Les constructions et installations à vocation commerciale.
- 5.2. Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être directement lié aux établissements implantés dans la zone.
- 5.3. Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO.
- 5.4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.
- 5.5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
- 5.6. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.
- 5.7. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.
- 5.8. Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités agricoles.
- 5.9. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.
- 5.10. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

6. Dans l'ensemble des secteurs de zone IAUXe

Sont admis :

- 6.1. Les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires à l'activité aéronautique.
- 6.2. Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO.
- 6.3. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.
- 6.4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.

7. Dans l'ensemble des secteurs de zone IAUXg

Sont admis les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités agricoles, y compris les entrepôts et les locaux industriels ou commerciaux.

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

La réalisation des voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans les secteurs de zones IAUXa, IAUXb1, IAUXb2, IAUXe, IAUXg :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

1.2. Dans les secteurs de zones IAUXc, IAUXd :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans les secteurs de zones IAUXa, IAUXg :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

1.2. Dans les secteurs de zones IAUXb1, IAUXb2, IAUXc, IAUXd, IAUXe :

A moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics.

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrication, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur des constructions

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

1. Façades des constructions

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

2. Clôture en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

Article 12 IAUX : Stationnement

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

Article 13 IAUX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Pour toute construction nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Articles 14 IAUX à 16 IAUX :

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

CHAPITRE XVII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUZ

Rappel :

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

Article 1 IAUZ : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUZ.

Article 2 IAUZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Dans l'ensemble de la zone IAUZ, à l'exception de la zone IAUZ1 :

Sont admis :

1. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité liée à des techniques, industries, recherches ou enseignements à caractère innovant et de haute technologie.
2. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone.
3. Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt, à condition d'être liée aux activités autorisées dans la zone.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant nécessaires au fonctionnement de la zone.
6. Les constructions et installations à vocation commerciale nécessaires au fonctionnement de la zone.
7. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs nécessaires au fonctionnement de la zone.
8. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier, les logements étudiants et les habitations liées aux activités de la zone si leur surface de plancher reste inférieure à 10 % de la surface de plancher de la zone.
9. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable, et si leur surface de plancher est inférieure à 10 % de l'ensemble de la

construction. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Dans le secteur de zone IAUZ1 :

Sont admis :

1. Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO.
2. Les constructions et installations destinées aux bureaux.
3. Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt, hors activité de transport.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
6. Les constructions et installations à vocation commerciale liées à une production sur place, dans la limite de 20 % de la surface de la construction.
7. Les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie.
8. Les constructions et installations, à condition d'être destinées au commerce de gros.
9. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable, et si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 100 mètres carrés. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Article 3 IAUZ à 5 IAUZ

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

Article 6 IAUZ : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Dans la zone IAUZ, à l'exception de la zone IAUZ1 :

Sauf dispositions contraires indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur de zone IAUZ1 :

Sauf dispositions contraires indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, tels que postes de transformation électrique, loges de gardiens, écran containers etc.

Article 7 IAUZ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

2. Dispositions particulières

2.1. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité liées à la nature du bâtiment ou des activités l'exigent.

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, tels que postes de transformation électrique, loges de gardiens, écran containers etc.

Article 8 IAUZ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 IAUZ : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

2. Dispositions particulières

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

Article 10 IAUZ : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrications, etc. ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

3.1. Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des raisons architecturales.

3.2. Les constructions autorisées dans les espaces publics ou d'intérêt collectif indiqués dans l'orientation d'aménagement et de programmation ne dépasseront pas 2 niveaux (R+1).

Article 11 IAUZ : Aspect extérieur des constructions

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

1. Façades des constructions

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

2. Clôtures en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

2.3. Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des dispositifs à claire-voie. Les murs bahut sont interdits.

Article 12 IAUZ : Stationnement

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

Article 13 IAUZ : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Pour toute construction nouvelle, 15 % au moins de la superficie de la surface cessible doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 %, conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
3. La moitié au plus de la superficie d'espaces réservés à des aménagements paysagers peut être constituée par des aires de stationnement aménagées à l'air libre, à condition d'être plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour deux places de stationnement.
4. La réalisation de locaux poubelles intégrés à la construction ou d'écrans-containers en harmonie avec le projet architectural est obligatoire. Les écrans-végétaux sont admis.

Articles 14 IAUZ à 16 IAUZ :

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

CHAPITRE XVIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAU

Rappel :

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

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IIAU.

Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

Articles 3 IIAU à 5 IIAU :

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

Article 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Articles 8 IIAU à 16 IIAU :

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

CHAPITRE XIX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAUE

Rappel :

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

Article 1 IIAUE : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IIAUE.

Article 2 IIAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

Articles 3 IIAUE à 5 IIAUE :

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

Article 6 IIAUE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

Article 7 IIAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Articles 8 IIAUE à 16 IIAUE :

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

CHAPITRE XX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAUX

Rappel :

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

Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IIAUX.

Article 2 IIAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX :

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

Article 6 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

Article 7 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Articles 8 IIAUX à 16 IIAUX :

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

TITRE V :
Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE XXI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Rappel :

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Dans l'ensemble des zones A

Sont admis les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

2. Dans le secteur de zone A1

Sont admises les installations légères d'une superficie maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

3. Dans le secteur de zone A2

Sont admises :

- 3.1. Une et une seule extension mesurée des constructions agricoles existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 3.2. Les constructions et installations à condition d'être nécessaire à la mise aux normes d'une activité agricole préexistante.
- 3.3. Les installations légères d'une superficie maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

4. Dans le secteur de zone A3

Sont admises :

- 4.1. Les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- 4.2. Une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

5. Dans le secteur de zone A4

Sont admises les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités d'élevage.

6. Dans le secteur de zone A5

Sont admises les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités relevant du régime des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

7. Dans les secteurs de zone A6 et A7

Sont admises les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière.

8. Dans les secteurs de zone A4, A5 et A6

Sont admises les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ;
- que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation ;
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

9. Dans le secteur de zone A7

Sont admises :

- 9.1. Les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités commerciales et agricoles existantes.
- 9.2. Les constructions et installations à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

10. Dans le secteur de zone A8

Sont admises :

- 10.1. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture.
- 10.2. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- 10.3. Les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes.
- 10.4. Dispositions particulières dans le secteur de zone A8 situé au Sud de Geispolsheim Village :
 - la création d'un logement de fonction, à condition d'être liée aux activités agricoles existantes et d'être aménagé au sein d'un des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ;
 - une extension mesurée du bâtiment requalifié en logement de fonction.

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

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

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

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.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit en limite d'emprise, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre, mesuré par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 A : Emprise au sol

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

Dans la zone A7, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la zone.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 4 mètres hors tout pour les serres de type « tunnel » ;
- 4 mètres hors tout pour les constructions de moins de 20 m² ;
- 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres hors tout pour les constructions à vocation d'habitation ;
- 12 mètres hors tout pour les autres bâtiments agricoles, à l'exception des silos dont la hauteur n'est pas réglementée.

Nonobstant les hauteurs indiquées ci-avant, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout dans le secteur A7.

La hauteur des extensions mesurées ne devra pas excéder la hauteur des constructions préexistantes.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

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

1. Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

2. Façades des constructions

Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Article 12 A : Stationnement

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

Article 13 A : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.
2. En périphérie des nouvelles constructions agricoles, une composition végétale doit être réalisée selon les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

Articles 14 A à 16 A :

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

TITRE VI :
Dispositions applicables
aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XXII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Rappel :

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 N.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Dans l'ensemble des zones N

Les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

2. Dans le secteur de zone N1

Sont admis les installations légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m² sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

3. Dans le secteur de zone N2

Sont admis :

- 3.1. Une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 3.2. Les installations légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m² sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

4. Dans le secteur de zone N3

Sont admises :

- 4.1. Les constructions et installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité préexistante de sports ou de loisirs.

- 4.2. Les occupations et utilisations du sol, à condition d'être directement liées ou nécessaires à la valorisation d'un fort.
- 4.3. Les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à un service public.

5. Dans le secteur de zone N3Z1

Sont admises :

- 5.1. Les constructions et installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité de sport ou de loisirs.
- 5.2. Les constructions et installations à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

6. Dans le secteur de zone N4

Sont admis les aménagements et installations de plein air, y compris les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sport et de loisirs.

7. Dans le secteur de zone N5

Sont admises les constructions et installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un parc public existant ou à créer.

8. Dans le secteur de zone N6

Sont admises :

- 7.1. Les constructions et installations, à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux ou partagés, de vergers, ou d'activités de maraichage.
- 7.2. Les gloriottes de jardin, à condition de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

9. Dans le secteur de zone N7

Sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, des ballastières ou des carrières, tel que l'extraction, la transformation, le retraitement et l'expédition de matériaux.

9.1. Dans le sous-secteur de zone N7a

Sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des gravières ou carrières, tel que l'extraction, la transformation, le retraitement, le stockage, le recyclage et l'expédition de matériaux et de produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes, y compris ceux non extrait sur site.

9.2. Dans le sous-secteur de zone N7b

Sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des parcs solaires lacustres.

10. Dans le secteur de zone N8

Sous réserve de remise en état des terrains à l'issue de la période d'exploitation et d'utilisation, sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions et installations existantes et nécessaires au fonctionnement d'une activité de retraitement et de valorisation environnementale des déchets.

Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

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.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit en limite d'emprise, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre, mesuré par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 N : Emprise au sol

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

Dans la zone N8, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 4 mètres hors-tout pour les installations légères de moins de 20 m² en zone N1.
- 4 mètres hors-tout pour les installations légères de moins de 20 m² en zone N2.
Pour les extensions mesurées, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur des constructions préexistantes.
- 10 mètres hors-tout en zone N3 et N3Z1. La hauteur n'est pas réglementée pour les installations telles que les mats d'éclairage liés aux terrains de sport.
- Non réglementé en zone N4 et N5.
- 3 mètres hors-tout pour les gloriettes de jardin et 4 mètres hors-tout pour les autres constructions en zone N6.
- Non réglementée en zone N7.
- 10 mètres hors-tout en secteurs de zone N7a et N7b. La hauteur n'est pas réglementée pour les installations telles que les convoyeurs de matériaux et les autres installations nécessaires à l'extraction ou aux traitements des matériaux.
- 10 mètres hors-tout en zone N8. La hauteur n'est pas réglementée pour silos, tours et autres installations techniques de faibles emprises autorisés dans la zone.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 N : Aspect extérieur des constructions

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

1. Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

2. Façades des constructions

Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Article 12 N : Stationnement

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

Article 13 N : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

Dans le secteur de zone N7a

Toute installation ou construction liée au traitement et à la commercialisation des matériaux doivent être dissimulées par un écran végétal composé de plusieurs strates végétales, suffisamment denses et de taille adaptée pour être opaque.

À l'issue de l'exploitation, les terrains doivent être remis en état.

Dans les secteurs de zone N8

Toute décharge, toute installation ou construction liée au recyclage des matériaux doivent être dissimulées par un écran végétal composé de plusieurs strates végétales, suffisamment denses et de taille adaptée pour être opaque.

A l'issue de l'exploitation, les terrains doivent être remis en état.

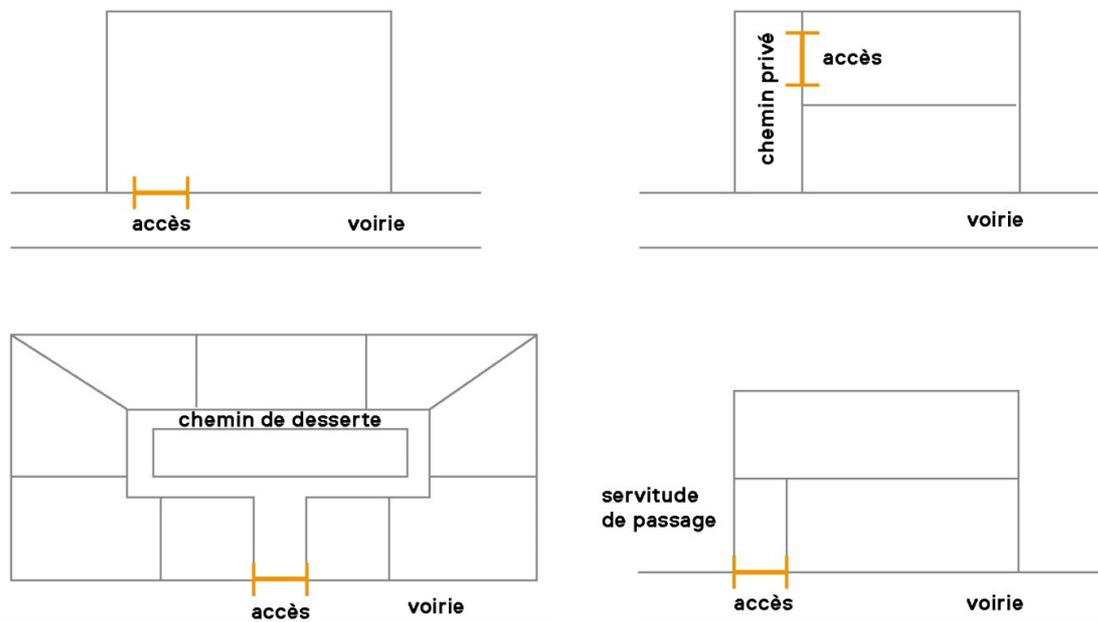
Articles 14 N à 16 N :

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

TITRE VII :
Lexique

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.



Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagement paysager

Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

Aménagement végétalisé en surface verticale

Paroi d'une construction supportant des plantes grimpantes, poussant sur la façade, via un système d'accroche particulier. Les plantes grimpantes peuvent être plantées au sol ou dans des bacs insérés à la façade. La surface comptabilisée pour les aménagements végétalisés en surface verticale correspond à une largeur totale d'un mètre autour du support vertical et/ou horizontal de la plantation le long de la façade.

Attique

Étage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs.

Avant-corps

Partie de bâtiment ou décrochement en avancée du nu d'une façade non reliée au sol.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Bâtiment

Désigne toute construction durable, couverte et/ou close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Bâtiment exceptionnel

Protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité architectural exceptionnelle pour sa valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui pourrait faire l'objet d'un classement « Monument Historique ».

Bâtiment existant ou préexistant

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLU.

Bâtiment intéressant

Protection patrimoniale visant un bâtiment pour sa valeur relative, qui tient à sa situation et son insertion particulière dans le tissu en faisant un élément marquant du paysage, autant que pour sa qualité et son originalité architecturale (volumétrie, modénatures) ou son histoire.

Bâtiment principal

Construction implantée sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

Bâtiment contigu

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme contigus des bâtiments joints par un élément architectural tel que passerelle, auvent, cour couverte, etc.

Besoins bioclimatiques des bâtiments (Bbio)

Besoins énergétiques du bâtiment pour en assurer le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Centre commercial

Un centre commercial est un bâtiment qui comprend, sous un même toit, un ensemble de commerces de détail logés dans des galeries couvertes. Il inclut souvent des grands magasins et/ou un hypermarché, qui en sont les locomotives. Le centre commercial est conçu, réalisé et géré comme une entité.

Chaleur renouvelable ou taux de recours à la chaleur renouvelable

Ratio entre les consommations de chaleur renouvelable et de récupération, et le total des consommations d'énergie du bâtiment (renouvelable et de récupération, et non renouvelable).

Claire-voie

Clôture formant un ensemble ajouré et régulier entre les dispositifs mis en place.

Commerce de gros

Commerce qui vend exclusivement des produits à destination des professionnels.

Conception bioclimatique

Conception architecturale adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages (chercher à profiter au maximum du soleil en hiver) et de se prémunir des désavantages et contraintes (se protéger du rayonnement solaire direct en été).

Consommation d'énergie primaire (CEP)

Consommations en énergie primaire du bâtiment, y compris les consommations d'énergies renouvelables ou de récupération importées par le bâtiment, hors export d'énergie par le bâtiment.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction de premier rang

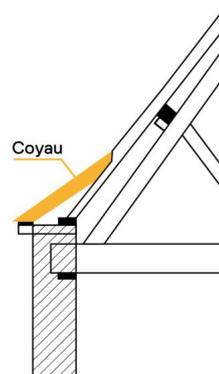
Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

Construction de second rang

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

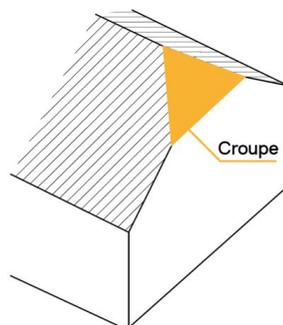
Coyau

Élément de charpente fixé au niveau de la partie inférieure d'un chevron. Il prolonge la couverture dans sa partie basse au-delà du bord extérieur des murs pour adoucir la pente d'un versant de toit.



Croupe

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les pans principaux.

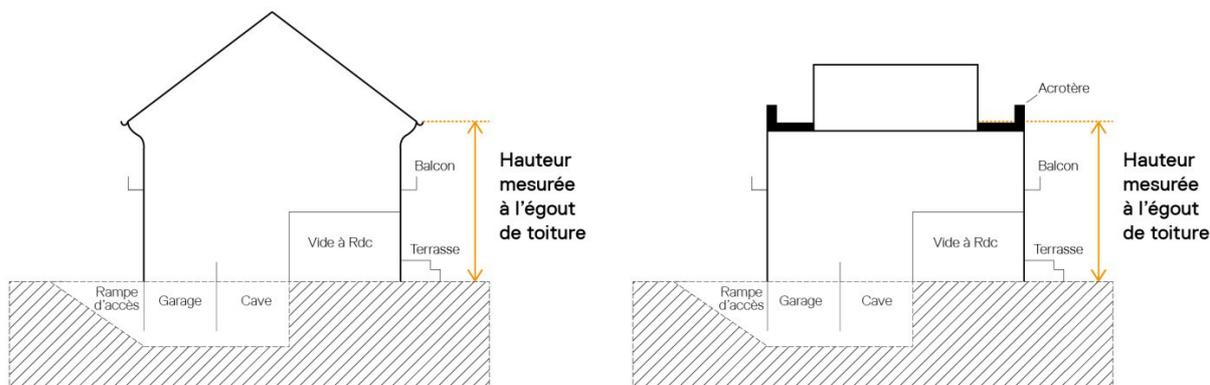


Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Égout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Énergie renouvelable

Selon la Directive (UE) 2018/2001 du Parlement Européen et du Conseil du 11 décembre 2018, les définitions suivantes s'appliquent également :

- « Énergie produite à partir de sources renouvelables » ou « énergie renouvelable » : une énergie produite à partir de sources non fossiles renouvelables, à savoir l'énergie éolienne, l'énergie solaire (solaire thermique et solaire photovoltaïque) et géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie marémotrice, houlomotrice et d'autres énergies marines, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz de décharge, les gaz des stations d'épuration d'eaux usées et le biogaz ;
- « Énergie ambiante » : l'énergie thermique naturellement présente et l'énergie accumulée dans un environnement fermé, qui peut être emmagasinée dans l'air ambiant, hors air extrait, dans les eaux de surface ou dans les eaux usées.

Ensemble de façades remarquables

Ensemble constitué de bâtiments dont l'écriture architecturale et urbaine de qualité s'inscrit, à l'échelle de la rue, dans une cohérence d'ensemble qui tient aux rythmes (horizontaux et verticaux), aux modénatures (matériaux, saillies) et au type d'implantation par rapport à l'espace public.

Ces ensembles ne sont pas totalement homogènes en termes de hauteurs et peuvent intégrer des typologies de bâti différent (immeubles, villas) n'ayant pas nécessairement un épannelage régulier. Ils peuvent intégrer ponctuellement des façades aux qualités moindres, mais un bâtiment nouveau ne respectant pas l'ordonnancement général et « l'esprit de la rue » pourrait détruire durablement la qualité du lieu.

Ensemble d'intérêt urbain et paysager

Groupe de bâtiments s'inscrivant dans une logique urbaine et paysagère issue d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public. La disparition de l'un de ces éléments peut présenter des risques pour la qualité de l'ensemble.

Équipement d'intérêt collectif et service public

Un équipement d'intérêt collectif et service public doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une autorité publique ou une personne privée. Il englobe les sous-destinations inscrites à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, notamment :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements universitaires, les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements destinés à la formation, aux congrès ou aux séminaires y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, ... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements de sports et de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des aires d'accueil des gens du voyage ;
- les cimetières ;
- les lieux de culte ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, ...) ;
- les ambassades, consulats, organisations internationales publiques ;
- ...

Espace libre

Surface de terrain non occupée ou non sur-bâtie par des constructions (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).

Espace vert sur dalle

Espace constitué d'une dalle imperméable qui accueille une épaisseur de terre végétale suffisante pour recevoir des plantations.

Établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air

Les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air sont les suivants :

- les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les collèges, les lycées ainsi que les établissements accueillant des enfants handicapés,
- les maisons de retraite,
- les établissements de santé.

Cette définition est valable tant pour les établissements publics que privés.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Extension mesurée

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est limitée à un tiers de la surface de plancher et de l'emprise au sol conservée existant à la date d'approbation du PLU. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Façade

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.

Facteur solaire (Sw)

Capacité d'une fenêtre à transmettre la chaleur du soleil à l'intérieur du bâtiment.

Faible ensoleillement (solaire photovoltaïque)

Un faible ensoleillement se traduit par un productible inférieur à 900 kWh/kWc.

Galeries marchandes

Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, soit accolées à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée) soit autonome (notamment en centre-ville). Les galeries marchandes accueillent généralement des formats boutiques (moins de 500 m² de surface plancher) mais les plus importantes peuvent également accueillir des moyennes et grandes surfaces spécialisées.

Hébergement

Etablissement à vocation sociale, bénéficiant d'un agrément d'une personne publique, destiné à héberger un public spécifique (des étudiants, des foyers de travailleurs, des EHPAD, des résidences autonomie, ...). L'occupant y réside de façon temporaire. Il dispose d'un contrat d'hébergement, de séjour ou d'occupation temporaire qui ne donne pas droit au maintien dans les lieux.

Ilot

Partie du territoire bâti ou non, entièrement délimitée par des voies publiques ou privées.

Implantations dominantes

Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.

Installation

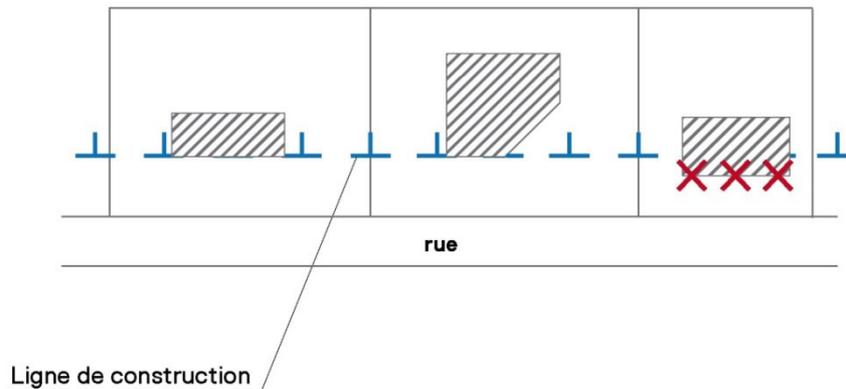
Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

Jardin de devant

Forme spécifique d'un jardin participant à la définition de la forme urbaine : il sous-tend une relative régularité des dimensions du jardin et de la clôture entre espace public et espace privé.

Ligne de construction

Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.



Logement locatif social

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux (LLS), ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

Les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) peuvent également être comptabilisés dans les exigences de LLS définies au PLU. Le BRS peut atteindre au maximum 30% de la part des LLS exigés au sein des secteurs de mixité sociale (SMS) et au sein des OAP.

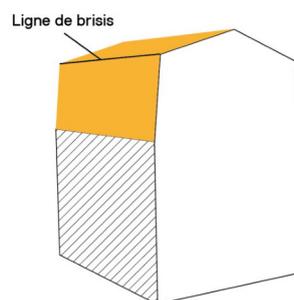
Le Prêt social location-accession (PSLA) n'est pas pris en compte dans le calcul au regard de sa validité limitée dans le temps.

Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Mansart

Se dit d'un toit présentant deux pentes différentes sur le même versant, séparés par une ligne de brisis (arrête saillante).



Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

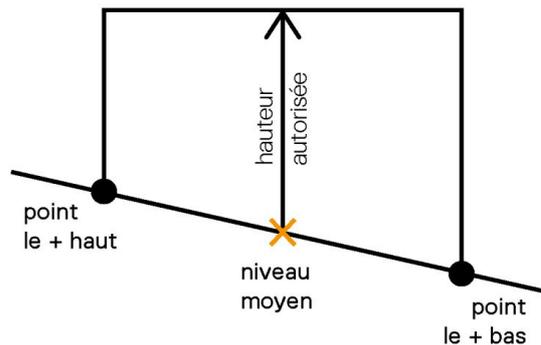
Niveau moyen de la voie de desserte

Le niveau moyen de la voie de desserte, au droit de l'unité foncière, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

La voie de desserte est constituée par les voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.

Niveau moyen du terrain d'assise

Le niveau moyen du terrain d'assise s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble est un projet comportant un ensemble de constructions fonctionnant de manière cohérente entre elles par une conception et des équipements commun mutualisant les éléments suivants : voirie, espace vert, stationnement, réseaux de chaleur ou de fraîcheur, aire de jeux, hangar à vélo, borne d'électro mobilité...

Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

PAG

Projet d'Aménagement Global (défini par le code de l'urbanisme).

Dans les zones urbaines ou à urbaniser le Plan local d'urbanisme peut instituer cette servitude consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Pan

Un pan correspond à un côté de la pente d'une toiture. Un éventuel brisis au sein d'un même pan ne constitue pas, au titre du présent règlement, la constitution de deux pans.

Pignon en attente

Se dit d'une façade aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

Pleine terre

Un espace en pleine terre est un espace non construit. En ce sens, il ne peut se situer sur une dalle ou sur un toit ; les aménagements tels que les terrains de sport, les accès ou les cheminements en sont exclus. L'espace en pleine terre doit pouvoir recevoir des plantations. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

Point de la construction

Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.

PPRI

Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

PPRNI

Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

Réhabilitation

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration de l'habitat existant et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

Réglementation thermique (RT) 2012

La réglementation thermique a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour les usages réglementaires (chauffage, production d'eau chaude sanitaire (ECS), ventilation, rafraîchissement et éclairage). La RT 2012 est effective depuis le 1^{er} janvier 2013.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

Sans dépassement dans aucun sens

Le gabarit hors tout de tout nouveau bâtiment à implanter ne peut être supérieur (ni plus haut, ni plus grand, ni plus large) que celui du pignon en attente.

Schlupf

Élément traditionnel des constructions des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux constructions, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Cet espace, d'une largeur d'environ 80 cm, permettant le passage d'un homme, a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Séquence

La séquence est définie par un ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voir, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

Service public

Un service public assure un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il est géré par une autorité publique (municipal, intercommunale, départementale, régionale ou nationale), que ce soit en régie ou par délégation.

SEVESO

Les directives SEVESO sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques – (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique). Elles distinguent notamment deux types d'établissements : les établissements Seveso seuil bas et seuil haut. La directive en place au moment de l'approbation du PLUi dite « SEVESO 3 » est entrée en vigueur au 1^{er} juin 2015.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Système énergétique réversible

Système énergétique permettant d'alimenter tout ou en partie d'un bâtiment en chaud et en froid suivant les saisons et les besoins.

Système de rafraîchissement actif

Le rafraîchissement actif des bâtiments est une solution technique mise en place pour satisfaire des besoins en froid trop important pour être couvert par un système passif et nécessitant une consommation d'énergie pour assurer son fonctionnement.

Système de rafraîchissement passif

Le rafraîchissement passif des bâtiments est une approche architecturale bioclimatique qui s'ordonne autour de plusieurs principes : minimiser les apports de chaleur internes et externes, apporter de l'inertie au bâtiment, humidifier l'air et assurer une bonne ventilation pour favoriser les échanges convectifs.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : les voies publiques ou privées.

Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange).