

Communauté Urbaine de Strasbourg
Commune de VENDENHEIM
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

4 Règlement
Document soumis à concertation

Septembre 2006

**Service de la Planification Urbaine
de la Communauté Urbaine
de Strasbourg**

TABLES DES MATIERES

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan.....	7
Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Adaptations mineures.....	9
Article 5 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).....	10
Article 6 - Emplacements Réservés.....	10
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA.....	11
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	11
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	11
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	12
Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	12
Article 4 UA - Desserte par les réseaux.....	13
Article 5 UA - Caractéristique des terrains.....	14
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	14
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	15
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
Article 9 UA - Emprise au sol des constructions.....	16
Article 10 UA - Hauteur maximale des constructions.....	17
Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions.....	17
Article 12 UA - Stationnement.....	21
Article 13 UA - Espaces libres et plantations.....	23
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols.....	24
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	26
Article 3 UB - Accès et voirie.....	26
Article 4 UB - Desserte par les réseaux.....	27
Article 5 UB - Caractéristiques des terrains.....	28
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	29
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	30
Article 9 UB - Emprise au sol.....	30
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions.....	31
Article 11 UB - Aspect extérieur - clôtures.....	31
Article 12 UB - Stationnement.....	32
Article 13 UB - Espaces libres et plantations.....	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	35
Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.....	35
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC.....	36
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	36
Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	36
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	37
Article 3 UC - Accès et voirie.....	37
Article 4 UC - Desserte par les réseaux.....	38
Article 5 UC - Caractéristiques des terrains.....	39
Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	39
Article 8 UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	40

TABLES DES MATIERES

Article 9 UC - Emprise au sol	40
Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions	40
Article 11 UC - Aspect extérieur - clôtures	41
Article 12 UC - Stationnement.....	42
Article 13 UC - Espaces libres et plantations	44
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	45
Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.	45
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	46
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	46
Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites.....	46
Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	46
Section II - Conditions d'occupation du sol	47
Article 3 UE - Accès et voirie.....	47
Article 4 UE - Desserte par les réseaux	48
Article 5 UE - Caractéristiques des terrains.....	48
Article 6 UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	49
Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
Article 8 UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	49
Article 9 UE - Emprise au sol	49
Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions	49
Article 11 UE - Aspect extérieur	50
Article 12 UE - Stationnement.....	51
Article 13 UE - Espaces libres et plantations.....	52
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	52
Article 14 UE - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.....	52
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX.....	53
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	53
Article 1 UX - Occupation et utilisation du sol interdites	53
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	53
Section II - Conditions d'occupation du sol	54
Article 3 UX - Accès et voirie.....	54
Article 4 UX - Desserte par les réseaux	55
Article 5 UX - Caractéristiques des terrains.....	55
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Article 9 UX - Emprise au sol	57
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions	57
Article 11 UX - Aspect extérieur - Clôtures.....	58
Article 12 UX - Stationnement.....	59
Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	60
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	60
Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	60
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	61
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	61
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	61
Article 1 IAU- Occupations et utilisations du sol interdites.....	61
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	61
Section II - Condition d'occupation du sol.....	62
Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	62
Article 4 IAU - Desserte par les réseaux	64
Article 5 IAU - Caractéristiques des terrains.....	64
Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	64

TABLES DES MATIERES

Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	65
Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	65
Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions.....	66
Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions	66
Article 11 IAU - Aspect extérieur	66
Article 12 IAU - Stationnement	67
Article 13 IAU - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	69
 Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol	 70
Article 14 IAU - Coefficient d'occupation du sol.....	70
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL	71
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	71
Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites.....	71
Article 2 IAUL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	71
Section II - Condition d'occupation du sol.....	71
Article 3 IAUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	71
Article 4 IAUL - Desserte par les réseaux	73
Article 5 IAUL - Caractéristiques des terrains.....	73
Article 6 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	74
Article 7 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	74
Article 8 IAUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
Article 9 IAUL - Emprise au sol des constructions.....	74
Article 10 IAUL - Hauteur maximum des constructions	74
Article 11 IAUL - Aspect extérieur	74
Article 12 IAUL - Stationnement	75
Article 13 IAUL - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	75
Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol	75
Article 14 IAUL - Coefficient d'occupation du sol.....	75
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAUX.....	76
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	76
Article 1 IAUX - Occupation et utilisation du sol interdites	76
Article 2 IAUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	76
Section II - Conditions d'occupation du sol	77
Article 3 IAUX - Accès et voirie	77
Article 4 IAUX - Desserte par les réseaux.....	78
Article 5 IAUX - Caractéristiques des terrains.....	78
Article 6 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	78
Article 7 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	79
Article 8 IAUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	79
Article 9 IAUX - Emprise au sol.....	79
Article 10 IAUX - Hauteur maximum des constructions	79
Article 11 IAUX - Aspect extérieur - Clôtures	80
Article 12 IAUX - Stationnement	81
Article 13 IAUX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	82
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	82
Article 14 IAUX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	82
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	83
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	83
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites.....	83
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	83
Articles 3 IIAU à 14 IIAU.....	83

TABLES DES MATIERES

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IIAUx	84
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	84
Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites	84
Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	84
Section II - Conditions d'occupation du sol	84
Articles 3 IIAUx à 14 IIAUx	84
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	85
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	85
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites	85
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	85
Section II - Conditions de l'occupation du sol	86
Article 3 A - Accès et voirie	86
Article 4 A - Desserte par les réseaux	87
Article 5 A - Caractéristiques des terrains	87
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	87
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	88
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	88
Article 9 A - Emprise au sol	88
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions	88
Article 11 A - Aspect extérieur - Clôtures	89
Article 12 A - Stationnement	89
Article 13 A - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés	89
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	89
Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	89
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	90
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	90
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	90
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites	90
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	90
Section II - Conditions de l'occupation du sol	91
Article 3 N - Accès et voirie	91
Article 4 N - Desserte par les réseaux	92
Article 5 N - Caractéristiques des terrains	92
Article 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	92
Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	93
Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	93
Article 9 N - Emprise au sol	93
Article 10 N - Hauteur maximum des constructions	93
Article 11 N - Aspect extérieur - Clôtures	93
Article 12 N - Stationnement	94
Article 13 N - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés	94
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	94
Article 14 N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	94

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **VENDENHEIM** (Bas-Rhin).

Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, qui restent applicables.
2. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plan et liste des servitudes en annexe).
3. Les constructions nouvelles à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur.

Le secteur concerné est de 30 mètres de part et d'autre :

- de la rue du Général Leclerc (RD 61 - RD 226 - Catégorie 4) ;
 - de la rue du Général De Gaulle (RD 61 - Catégorie 4) ;
 - de la rue du Moulin (RD 61 - RD 226 - Catégorie 4) ;
 - de la route de Strasbourg sur la portion comprise entre la rue des artisans et la route de Brumath (RN 63 - Catégorie 4) ;
- et de 100 mètres hors agglomération de part et d'autre de la route de Brumath (RN 63 - Catégorie 3) (voir plan et liste en annexe).

Le secteur concerné est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Strasbourg (Catégorie 1).

4. Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe des voies suivantes :
 - GCO - Autoroute : 100 mètres
 - RN 63 - 1^{ère} catégorie - R.G.C. : 35 mètres pour les habitations
25 mètres pour les autres constructions
 - RD 226 - 3^{ème} catégorie : 15 mètres
5. Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code d'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé à conserver ou à créer ».

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (zones N). Ces zones ont des numéros distincts qui permettent de les différencier suivant leur situation géographique et leur réglementation spécifique.

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »

1. Les zones urbaines

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

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

Le règlement comprend, pour les zones U, les dénominations suivantes :

- a) La zone UA, délimitée au plan et repérée par l'indice UA, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités artisanales ou agricoles, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances dans l'agglomération existante. Il s'agit du tissu urbain ancien dans lequel est institué un permis de démolir.
- b) Les zones UB, délimitées au plan et repérées par l'indice UB, sont des zones d'extensions récentes réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances.
- c) Les zones UX, délimitées au plan et repérées par l'indice UX sont réservées aux activités. Les équipements sont également soit existants, soit programmés à court terme.

2. Les zones à urbaniser

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

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. »

Le règlement comprend pour les zones AU les dénominations suivantes :

- a) Les zones IAU concernent les terrains réservés à une urbanisation future et cohérente, à prépondérance d'habitat individuel ou groupé. L'aménagement de ces zones devra se faire sous forme d'opérations successives, dans des conditions définies au règlement et aux orientations d'aménagement.

- b) La zone IAUx concerne les terrains réservés à une urbanisation future et cohérente, à prépondérance d'activités futures.
- c) Les zones IIAU sont destinées à une urbanisation éventuelle à long terme. L'usage principal des sols n'est pas défini dans le cadre du présent PLU. Pour procéder à l'aménagement de ces zones, il faudra soit modifier le PLU, soit le réviser.
- d) La zone IIAUx est destinée à des activités futures industrielles et artisanales. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU. Pour procéder à l'aménagement de ces zones, il faudra soit modifier le PLU, soit le réviser.

3. Les zones agricoles (zones A)

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

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

Les zones A représentent l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de la valeur agricole des terres.

Elles correspondent aux zones où peuvent être autorisées les sorties d'exploitations, y compris l'élevage, ainsi que les logements des exploitants.

4. Les zones naturelles (zones N)

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

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

Elles correspondent à des zones dans lesquelles la collectivité ne souhaite pas que se développe une urbanisation en dehors des constructions nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Article 4 - Adaptations mineures

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

Article 5 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

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

Article 6 - Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de zonage et dans la liste des opérations sont autorisées.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA est une zone urbaine équipée. Elle correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités agricoles, artisanales, commerciales voire de bureaux et de services se côtoient.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2 UA ci-dessous.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Toute construction ou installation dans les terrains cultivés à protéger figurant au plan, à l'exception d'abris de jardins ou de gloriettes, en liaison avec la vocation du site et sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 8 m² et que leur hauteur totale soit limitée à 3 mètres.
7. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
8. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.
9. Les élevages d'animaux sauf ceux visés à l'article 2 UA ci-dessous.
10. La destruction des bâtiments portés sur la liste « bâtiments remarquables » reportés au plan et de leur dépendance.

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

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

3. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations services, etc.
4. L'élevage d'un nombre limité d'animaux quand il est destiné à la satisfaction de besoins propres et qu'il est compatible avec le voisinage immédiat.
5. De part et d'autre de l'axe de la voie ferrée Paris-Strasbourg (Catégorie 1) et de la RN 63 (Catégorie 3) figure aux plans de zonage des secteurs grisés de respectivement 300 et 100 mètres de large exposés au bruit de la circulation. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
6. Dans une bande de 10 mètres limitrophe de la voie d'eau du canal, toute construction et installation nécessaire à l'entretien et l'exploitation de ce dernier.
7. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments portés sur la liste « bâtiments remarquables » reportés au plan et de leur dépendance.
8. La démolition d'immeubles ne figurant pas dans la liste des « bâtiments remarquables », sous réserve d'un permis de démolir. Dans les secteurs UA situés le long des axes principaux, les démolitions devront s'accompagner de reconstructions assurant la continuité des fronts bâtis sur rue.
9. La démolition d'immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur continue de plate-forme de 4 mètres, sur les 5 premiers mètres à compter du domaine public, quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par deux largeurs d'accès (ou deux fois trois mètres), accolées ou non.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

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

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté dans une délibération motivée ;
- largeur minimale de la chaussée 5,5 mètres : au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée ;
- la création de voies nouvelles en impasse est interdite ;
- les voies en impasse existantes ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse existantes doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...).
- Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur d'un débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

Article 5 UA - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont autorisées.

Dans le secteur UA - axes principaux :

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, la façade principale des constructions doit être édifiée à l'alignement, ou avec un recul inférieur à 2 mètres, des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le reste de la zone UA :

- la façade principale des constructions doit être édifiée à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- elles peuvent toutefois s'en éloigner à une distance comprise entre 2 et 5 mètres, à condition d'aménager la partie laissée libre et de conserver le caractère des lieux avoisinants.

2. Voie ferrée

Tout local destiné à recevoir de l'habitat ou des bureaux doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale du domaine SNCF.

3. Canal de la Marne au Rhin

Toute construction devra respecter un recul de 40 ou 25 mètres au moins à compter de l'axe du canal à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien et à son exploitation, selon les indications reportées au plan de zonage.

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

1. Implantation jouxtant la limite latérale

- 1.1.** Une construction peut jouxter les limites parcellaires latérales et atteindre le long de celles-ci la hauteur maximum définie à l'article 10 UA ci-dessous jusqu'à une distance de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la ligne de construction qui s'y substitue.
- 1.2.** Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, le bâtiment ne peut atteindre la hauteur d'un bâti existant lui-même inclus dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement sur rue qu'en cas de continuité des volumes.
Si cette condition n'est pas remplie, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres le long de la limite.
- 1.3.** L'implantation d'une construction le long de la limite séparative peut être imposée, y compris au-delà de la distance de 20 mètres précitée, notamment lorsque sur la parcelle voisine existe un bâtiment avec pignon en attente.

Lorsqu'un immeuble a été implanté en tenant compte des usages locaux (« schlupf »), avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits, la construction sur la parcelle contiguë peut être implantée d'une manière similaire, à condition toutefois que la partie non bâtie conserve une largeur totale entre murs et limite équivalente de part et d'autre.

2. Implantation avec prospect

Lorsque les cas prévus au paragraphe 1. ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter : lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

3. Bâtiments agricoles

Lorsqu'il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole respectant l'implantation et les volumes préexistants, il peut être fait abstraction des dispositions du présent article.

4. Abris de jardin

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin d'une superficie maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimal de 0,50 mètre à compter du nu du mur.

5. Piscines

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.

6. Auvents

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m².

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et une piscine découverte.

Article 9 UA - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol du ou des bâtiments projetés doit s'inscrire dans une enveloppe constituée d'un, deux ou trois corps de bâti établis en continuité, sans décrochement. Les différents corps de bâti doivent former des angles compris entre 60° et 120°, à l'exception des bâtiments de second rang ou annexes.

Le niveau de rez-de-chaussée ne pourra excéder de plus d'un mètre celui de l'accès à la parcelle depuis le domaine public. Le niveau du terrain naturel sera fixé en fonction de la topographie environnant la construction et de son site d'implantation ; il ne peut être déterminé par rapport au bâtiment construit et en particulier à son niveau de rez-de-chaussée. Tout effet de talutage artificiel au pied du bâtiment est interdit.

L'emprise au sol maximum est fixée à 80%.

Article 10 UA - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteurs absolues et relatives

En zone UA :

Les proportions du pignon sont telles que :

- la hauteur à l'égout principal ne peut excéder 7 mètres pour les bâtiments non agricoles et 10 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- la hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres pour les bâtiments non agricoles et 15 mètres pour les bâtiments agricoles.

Le nombre de niveaux sera de 3 maximum (rez-de-chaussée + 1 niveau + 1 comble).

En zone UA2 :

- la hauteur à l'égout principal ne peut excéder 10 mètres ;
- la hauteur au faîtage est limitée à 15 mètres.

Le nombre de niveaux sera de 4 maximum (rez-de-chaussée + 2 niveaux + 1 comble).

Dans tous les secteurs, la limite de hauteur peut être dépassée en cas de continuité des volumes avec un bâti existant dont la hauteur est supérieure.

2. Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions

1. Volumes

Sont interdits les immeubles « barres » comportant plus d'une cage d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 30 mètres ainsi que les toitures plates ou à trop faibles pentes des bâtiments principaux.

Les volumes et le dessin des façades ne peuvent, sauf en raison d'une configuration particulière de la parcelle, présenter des caractères de géométrie en rupture avec ceux de l'architecture traditionnelle.

Les volumétries singulières saillantes ou en retrait, se présentant en rupture d'alignement par rapport au plan de la façade sur rue, ne peuvent excéder un quart de la surface de la façade concerné.

Les ouvertures des lucarnes visibles depuis le domaine public seront pratiquées au droit des fenêtres du dernier niveau. Elles seront alignées sur une seule rangée et seront de taille inférieure à celles des fenêtres du niveau supérieur de la façade. Elles seront en nombre limité, à un seul versant établi en continuité de la toiture (lucarnes rampantes).

Cependant, pour les constructions existantes présentant déjà des dispositifs en saillie de type lucarne à deux pans, les nouvelles ouvertures pratiquées dans les volumes de toiture seront semblables à celles déjà existantes.

1.1. Dimensions horizontales

La plus petite des dimensions l de chacun des corps de bâtiment ne pourra excéder 12 mètres.

La plus grande longueur L du corps principal ne pourra excéder 30 mètres ; la longueur des autres corps de bâtiments ne pourra excéder 20 mètres.

2. Façades

Toute partie extérieure de la construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement naturels.

Les architectures de pan de bois respecteront la logique constructive qui associe aux ossatures bois un remplissage en maçonnerie et des baies de type traditionnel.

Les surépaisseurs d'enduits entre les éléments de structure des pans de bois sont proscrites. Dans le cas où celles-ci ne pourraient être évitées pour des raisons constructives, le contact avec le bois sera traité sous la forme d'un chanfrein 45° venant s'amortir sur l'arête des éléments structurels.

3. Percements : fenêtres

Dans le cas d'une construction de type en pan de bois, la proportion des fenêtres devra s'inscrire obligatoirement dans un rectangle de proportion correspondant à un rapport Largeur / Hauteur égal à $L < H < 1,5 L$. Les percements doivent s'intégrer à la géométrie imposée par le système constructif.

Pour les bâtiments d'habitation de type pan de bois à restaurer, les menuiseries extérieures seront en bois.

Pour les constructions neuves, à défaut du bois, seront tolérés d'autres matériaux non traditionnels (aluminium, PVC), à condition que les sections mises en œuvre n'excèdent pas celles qui auraient été retenues pour une menuiserie bois. Dans ce cas, les volumes vitrés ne seront pas redivisés par des traverses horizontales ou verticales.

Dans tous les cas, l'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment d'habitation ou d'un groupement appartenant à un même ensemble homogène sera réalisé avec un seul type de matériau. Le dessin des menuiseries extérieures répondra à une logique de cohérence d'ensemble.

Pour les maisons « remarquables », les systèmes de fermetures extérieures seront d'un type traditionnel à volets en bois.

Pour les constructions neuves et pour les bâtiments d'habitation à restaurer, lorsque n'est pas mis en œuvre un système d'un type traditionnel à volets en bois, le dispositif choisi devra rester invisible depuis l'extérieur, lorsqu'il se trouve en position ouverte.

4. Percements : portes

Pour les bâtiments d'habitation « remarquables », le dessin des portes, réalisé obligatoirement en bois, sera référencé à un ou plusieurs exemples traditionnels à caractère local existants. L'ouverture de portes de garage en façade ne peut être tolérée.

Pour les constructions neuves, les portes, à défaut d'être en bois, pourront être réalisées avec d'autres matériaux non traditionnels (aluminium, PVC), à condition que les sections mises en œuvre n'excèdent pas celles qui auraient été retenues pour une menuiserie bois, et que leur dessin s'inscrive de façon harmonieuse dans l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

5. Matériaux

Toute imitation de matériaux tels que faux moellons, faux pans de bois, fausse pierre et toute imitation d'appareillage de matériaux dessinés sont interdits.

Toute utilisation telles que les modules de béton armé, les panneaux et garde-corps dits décoratifs, lambrequins de bois ou de métal, bardage plastique sont interdits, ainsi que les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (tels que parpaing, briques creuses, etc) non enduits.

Pour les bâtiments d'habitation « remarquables », seuls pourront être utilisés les matériaux traditionnels à caractère local.

6. Toitures

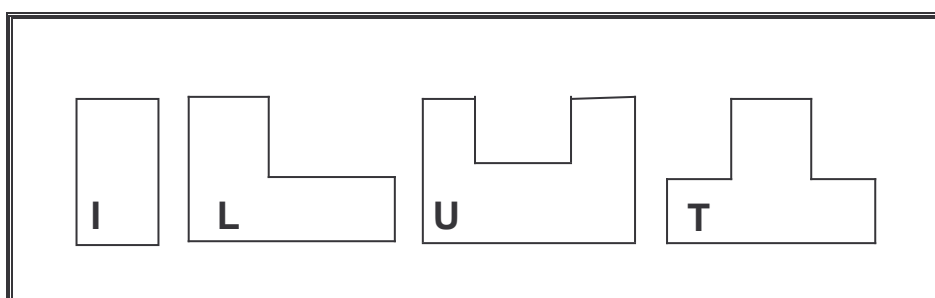
Les constructions visibles depuis le domaine public, situées parallèlement ou perpendiculaires à la limite séparative sur rue, seront couvertes par une toiture à deux pans, de pente égale, de 45° minimum, uniforme et continue sur chacun des versants, nonobstant la présence éventuelle d'un coyau continu sur l'ensemble du bâtiment.

Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être maintenues en cas de réfection à l'identique.

Les toitures de volumétrie continue sur chacun des corps de bâtiment, peuvent présenter au-dessus des pignons un dispositif de demi-croupe.

Suivant le type de bâtiment considéré, la toiture présentera un nombre de pignons imposé correspondant aux indications suivantes :

- type I (1 corps de bâtiment) : 2 pignons
- type L (2 corps de bâtiment) : 2 ou 3 pignons
- type U (3 corps de bâtiment) : 2 ou 4 pignons
- type T (2 corps de bâtiment) : 3 pignons



Les volumes annexes accolés au bâtiment principal, le long de façades non visibles depuis la section de rue desservant la parcelle, peuvent déroger à cette règle.

Les toitures seront revêtues exclusivement de tuiles en terre cuite traditionnelles ou à emboîtement de type plates, de couleur uniforme par versant. Les effets de panachage dans les couleurs sont interdits.

7. Couleurs

Les façades de teinte blanche et sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives.

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

Le nuancier intégré au rapport de présentation pourra servir de référence.

8. Eléments de serrurerie

Les éléments de serrurerie doivent être de formes simples. Les fers forgés de type fantaisie et les tubes d'acier sont interdits.

La quincaillerie en métal chromé ou brillant est proscrite.

9. Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons, ou en dépassant la hauteur du faîtage.

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

10. Clôtures

Dans le secteur UA - axes principaux, les limites séparatives à l'alignement devront être matérialisées par une clôture construite continue.

Dans le reste de la zone, à défaut d'une clôture construite continue, un alignement végétal de type haie épaisse sera placé à l'alignement.

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre. Cette hauteur pourra néanmoins être dépassée dans le cas où un dispositif de portail, existant ou créé, imposerait une hauteur de mur supérieure.

Les portails existants seront maintenus tels quels ; seul un impératif d'usage peut justifier un agrandissement du passage des véhicules. Les ouvrants et parties fixes qui ferment la baie s'inscriront dans la géométrie de celle-ci.

En cas de construction parpaing-ciment, le mur sera enduit sur ses deux faces, à l'aide d'un enduit traditionnel à la chaux ou à défaut, revêtu d'une peinture minérale dont la teinte sera choisie conformément aux critères déterminés à la rubrique « 7. Couleurs », à l'exception des clôtures bois.

L'emploi d'éléments métalliques de type grille sera limité aux barreaudages simples verticaux, utilisés en remplissage. Dans tous les cas, ils devront s'accorder avec les prescriptions de la rubrique « 8. Eléments de serrurerie ».

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

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 1,20 mètre, y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

11. Menuiseries

On utilisera des menuiseries en bois ou en métal laqué.

Système d'occultation, de fermeture et de protection : les mécanismes devront rester invisibles en position d'ouverture comme de fermeture.

- les auvents fixes et bannes mobiles : les auvents fixes de plus de 1 mètre de débord sont proscrits.

12. Panneaux solaires

Les dispositifs de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques donnant sur rue sont interdits.

Article 12 UA - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², non compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) <ul style="list-style-type: none"> ▪ collectif, par logement : <ul style="list-style-type: none"> - jusqu'à 3 pièces - au-delà de 3 pièces - opération de réhabilitation (pour les logements existants ne bénéficiant pas de place de stationnement) ▪ maison individuelle 	
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre pour les employés et visiteurs 	
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	
<u>Equipement d'enseignement</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places par classe construite <ul style="list-style-type: none"> - primaire et maternelle - secondaire et technique 	
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places ▪ Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres ▪ Restaurants : pour 10 sièges ▪ Salles de spectacles : pour 10 sièges ▪ Stations-service <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres maximum autour de ladite construction.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaisants dans un rayon de 400 mètres.

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places ;
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places ;
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs, associatifs et les commerces de plus de 100 m² de S.H.O.N. doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieures doivent être aménagées.

En outre, 20% au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Les plantations d'arbres en alignement se feront obligatoirement parallèlement à une limite de mitoyenneté et/ou parallèlement à la limite avec le domaine public.

Les surfaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surface non imperméabilisée.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

En cas de réhabilitation de bâtiments remarquables reportés au plan, le pourcentage d'espace libre existant avant travaux devra être maintenu sans nécessairement atteindre 20%.

Les arbres répertoriés au plan de zonage ne peuvent être abattus sans être remplacés.

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs de 4 appartements et plus, les aménagements destinés aux jeux des enfants devront représenter un tiers des aménagements paysagers et devront être clôturés. Une place de jeux supplémentaire devra être réalisée par tranche de 10 logements supplémentaires.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols

Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,8.

Les opérations de réhabilitation ne sont pas soumises au C.O.S. ainsi que les locaux commerciaux de moins de 100 m² de surface commerciale.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

La zone UB est une zone urbaine équipée. Elle correspond aux extensions récentes du village. Le tissu urbain comprend essentiellement des habitations mais les activités agricoles, artisanales, commerciales voire de bureaux et de services peuvent y être accueillies.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2 UB ci-dessous.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Toute construction ou installation dans les terrains cultivés à protéger figurant au plan, à l'exception d'abris de jardin ou de gloriettes en liaison avec la vocation du site, et sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 8 m² et que leur hauteur totale soit limitée à 3 mètres.
7. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
8. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.
9. Les élevages d'animaux sauf ceux visés à l'article 2 UB ci-dessous.

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

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations services, etc.
4. L'élevage d'un nombre limité d'animaux quand il est destiné à la satisfaction de besoins propres et qu'il est compatible avec le voisinage immédiat.

5. De part et d'autre de l'axe de la voie ferrée Strasbourg-Paris (type I, à moins de 4 files de circulation) et de la RN 63 (type II, à moins de 4 files de circulation) figure aux plans de zonage un secteur grisé de 200 mètres de large exposé au bruit de la circulation. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
6. Dans une bande de 10 mètres limitrophe de la voie d'eau du canal, toute construction et installation nécessaire à l'entretien et l'exploitation de ce dernier.
7. Les constructions, installations et aménagements liés à un atelier municipal et à ses dépendances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur continue de plate-forme de 4 mètres, sur les 5 premiers mètres à compter du domaine public, quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par deux largeurs d'accès (ou deux fois trois mètres), accolées ou non.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

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

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur d'un débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, la façade principale des constructions doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.

Le long de la RN 63, ce recul sera porté à 6 mètres à l'exception de la zone UB 9 où il est porté à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite à 3 mètres en raison de contraintes particulières tenant à la configuration du terrain d'implantation ou le long de parcours spécialement réservés aux piétons.

Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

Nonobstant les reculs exigés aux paragraphes ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction différente, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.

2. Voie ferrée

Tout local destiné à recevoir de l'habitat ou des bureaux doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale du domaine SNCF.

3. Canal de la Marne au Rhin

Toute construction devra respecter un recul de 40 ou 25 mètres au moins à compter de l'axe du canal à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien et à son exploitation, selon les indications reportées au plan de zonage.

4. Cimetière

Toute nouvelle construction devra respecter un recul de 10 mètres au moins par rapport à l'enceinte du cimetière.

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

1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies et emprises publiques.

1.1. Implantation jouxtant la limite latérale

a) Les constructions et installations peuvent être édifiées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux dispositions suivantes :

- leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2,60 mètres en limite séparative ;
- à partir d'une hauteur de 2,60 mètres en limite, 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 à l'intérieur de la marge d'isolement ;
- la superficie hors œuvre brute de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolement de 3 mètres ne devra pas excéder 50 m².

b) L'implantation en limite séparative est également autorisée pour les extensions des constructions existantes déjà implantées en limite séparative.

Si l'extension projetée d'une construction existante n'est pas conforme aux normes définies à l'alinéa a) ci-dessus, alors l'extension à réaliser ne pourra avoir, à l'intérieur des marges d'isolement de 3 mètres, une hauteur supérieure quel que soit le point considéré à celle de la construction existante.

c) Lorsqu'il existe déjà une construction d'une hauteur supérieure à 2,60 mètres implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine, l'implantation le long de cette construction est autorisée. La hauteur hors tout de la construction à réaliser ne pourra être, à l'intérieur de la marge d'isolement minimale de 3 mètres, supérieure à celle de la construction voisine.

1.2. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies et emprises publiques.

2.1. Implantation jouxtant la limite latérale

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sous réserve qu'elle ne dépasse pas un linéaire maximum de 12 mètres cumulés, toutes limites confondues, et une hauteur hors tout de 2,60 mètres.

2.2. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3. Travaux de transformation

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

4. Abris de jardin

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin d'une superficie maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimal de 0,50 mètre à compter du nu du mur.

5. Piscines

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.

6. Auvents

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m².

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et une piscine découverte.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1.** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 1.2.** Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3.** Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder dans toutes les zones UB :

- 7 mètres à l'égout des toitures, soit 1 rez-de-chaussée, 1 niveau et 1 comble aménagé ;
- 12 mètres au faîtage le plus élevé.

3. Lignes électriques

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 UB - Aspect extérieur - clôtures

1. Façades et volumes

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus d'une cage d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 20 mètres ainsi que les toitures plates ou à trop faibles pentes des bâtiments principaux.

2. Toitures

Les toitures des constructions nouvelles à usage principal d'habitat comportent soit plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 50°, soit sont plates. Des pentes plus faibles seront autorisées pour les constructions de types vérandas.

3. Clôtures

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

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,20 mètre y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les fers forgés fantaisie, tubes d'acier, éléments en béton moulé sont interdits.

Les clôtures ne peuvent s'approcher à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

4. Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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

Article 12 UB - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès ou de 12,5 m², non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 20% pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

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.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) <ul style="list-style-type: none"> ▪ collectif, par logement : <ul style="list-style-type: none"> - jusqu'à 3 pièces - au-delà de 3 pièces - opération de réhabilitation (pour les logements existants ne bénéficiant pas de place de stationnement) ▪ maison individuelle 	 2 2,5 1 2
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	 3 5
<u>Equipement d'enseignement</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places par classe construite <ul style="list-style-type: none"> - primaire et maternelle - secondaire et technique 	 1 1,5
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ centre culturel, salle de réunion : pour 5 places ▪ hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres ▪ restaurants : pour 10 sièges ▪ salles de spectacles : pour 10 sièges ▪ station-service <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	 1 5 2 1 3
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaisants dans un rayon de 400 mètres.

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places,
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places,
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs ou associatifs doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieur doivent être aménagées.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surface non imperméabilisées.

En outre, 30% de la superficie du terrain devront être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. : parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs de 6 appartements et plus, les aménagements destinés aux jeux des enfants ou de type « square » devront représenter un tiers des aménagements paysagers et devront être clôturés. Une place de jeux supplémentaire devra être réalisée par tranche de 10 logements supplémentaires.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,8.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC est une zone urbaine équipée. Elle correspond à du pavillonnaire spontané non construit dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Des besoins d'extension et de transformation du bâti se font sentir et il doit tendre vers une certaine densification.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2 UC ci-dessous.
1. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
6. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.

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

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations services, etc.
4. L'élevage d'un nombre limité d'animaux quand il est destiné à la satisfaction de besoins propres et qu'il est compatible avec le voisinage immédiat.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UC - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur continue de plate-forme de 4 mètres, sur les 5 premiers mètres à compter du domaine public, quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par deux largeurs d'accès (ou deux fois trois mètres), accolées ou non.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

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

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

Article 4 UC - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;

- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur d'un débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, la façade principale des constructions peut être édifiée à l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier ou à créer ou s'en éloigner à une distance maximale de 5 mètres.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

Nonobstant les reculs exigés aux paragraphes ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction différente, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.

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

Sur une profondeur de 30 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies et emprises publiques :

1. Implantation jouxtant la limite latérale

- 1.1.** Une construction peut jouxter les limites parcellaires latérales et atteindre le long de celles-ci la hauteur maximum définie à l'article 10 UC ci-dessous jusqu'à une distance de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la ligne de construction qui s'y substitue.
- 1.2.** Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, le bâtiment ne peut atteindre la hauteur d'un bâti existant lui-même inclus dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement sur rue qu'en cas de continuité des volumes.

Si cette condition n'est pas remplie, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres le long de la limite.

- 1.3.** L'implantation d'une construction le long de la limite séparative peut être imposée, y compris au-delà de la distance de 30 mètres précitée, notamment lorsque sur la parcelle voisine existe un bâtiment avec pignon en attente.

2. Implantation avec prospect

Lorsque les cas prévus au paragraphe 1. ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter : lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Travaux de transformation

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

4. Abris de jardin

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin d'une superficie maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimal de 0,50 mètre à compter du nu du mur.

5. Piscines

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.

6. Auvents

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m².

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

Non réglementé.

Article 9 UC - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder dans toutes les zones UC :

- 7 mètres à l'égout des toitures, soit 1 rez-de-chaussée, 1 niveau et 1 comble aménagé ;
- 12 mètres au faîtage le plus élevé.

3. Lignes électriques

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 UC - Aspect extérieur - clôtures

1. Façades et volumes

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus d'une cage d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 20 mètres ainsi que les toitures plates ou à trop faibles pentes des bâtiments principaux.

2. Toitures

Les toitures des constructions nouvelles à usage principal d'habitat comportent soit plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 50°, soit sont plates. Des pentes plus faibles seront autorisées pour les constructions de types vérandas.

3. Clôtures

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

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,20 mètre y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les fers forgés fantaisie, tubes d'acier, éléments en béton moulé sont interdits.

Les clôtures ne peuvent s'approcher à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

4. Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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

Article 12 UC - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 20% pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

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.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) <ul style="list-style-type: none"> ▪ collectif, par logement : <ul style="list-style-type: none"> - jusqu'à 3 pièces - au-delà de 3 pièces - opération de réhabilitation (pour les logements existants ne bénéficiant pas de place de stationnement) ▪ maison individuelle 	<p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">2,5</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p>
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre pour les employés et visiteurs 	<p style="text-align: center;">3</p>
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	<p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">5</p>
<u>Equipement d'enseignement</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places par classe construite <ul style="list-style-type: none"> - primaire et maternelle - secondaire et technique 	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1,5</p>
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ centre culturel, salle de réunion : pour 5 places ▪ hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres ▪ restaurants : pour 10 sièges ▪ salles de spectacles : pour 10 sièges ▪ station-service <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">3</p>
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	<p style="text-align: center;">2</p>
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaisants dans un rayon de 400 mètres.

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places,
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places,
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs ou associatifs doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 UC - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieur doivent être aménagées.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surface non imperméabilisées.

En outre, 25% de la superficie du terrain devront être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. : parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs de 6 appartements et plus, les aménagements destinés aux jeux des enfants ou de type « square » devront représenter un tiers des aménagements paysagers et devront être clôturés. Une place de jeux supplémentaire devra être réalisée par tranche de 10 logements supplémentaires.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.

Sous réserve de l'application des articles 1 UC à 13 UC du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,8.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est une zone mixte à dominante d'équipements publics.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article 2 UE.

Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les opérations d'aménagement et de construction destinées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs à vocation scolaire, sportive, de loisirs, culturelle, d'enseignement, administrative, de sécurité y compris contre l'incendie, sociale et de santé ainsi que les activités qui y sont liées (telles que buvettes, restaurant, club-house, tabac-journaux, locaux techniques...).
4. Les bureaux liés à un équipement autorisé ci-dessus.
5. Les constructions à usages de services liés à un équipement autorisé ci-dessus.
6. Les constructions et installations inscrites en emplacement réservé y compris les voies nouvelles.
7. Les constructions et installations à usage de stationnement.
8. Les réseaux de toute nature et canalisations ainsi que les constructions qui y sont liés, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
9. La réalisation d'un logement de gardiennage n'est autorisée que lorsqu'une présence permanente est nécessaire. Elle est limitée à un logement par unité foncière.
10. La réalisation de logements de fonction, de service ou d'étudiant liés à un équipement, ainsi que les logements qui correspondent à la destination même de l'équipement : clinique, maison de retraite, hôpital...
11. Les constructions et installations liées aux activités ferroviaires.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 UE - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (ou deux fois 3 mètres), accolées ou non.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

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

2. Voirie

La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre limites de l'emprise totale de la voie : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.

Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies nouvelles en impasse auront une longueur qui ne peut excéder 50 mètres y compris la placette de retournement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

3. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos, sauf si les caractéristiques géométriques de la voie rendent ces aménagements manifestement impossibles ou dangereux.
4. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 4 UE - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée. En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur d'un débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

Article 5 UE - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent respecter l'ordonnement de fait des constructions voisines lorsqu'il existe. En l'absence d'un tel ordonnement, leur façade principale doit être implantée avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à créer ou à modifier inscrit en emplacement réservé.

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.

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

La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation, à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,60 mètres.

Toutefois, les constructions sont autorisées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure ou égale à 2,60 mètres (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol) à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa 1. ci-dessus.

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m².

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter du plan horizontal.

Article 9 UE - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décoration architecturale, est fixée à 70% de l'unité foncière.

Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions

1. Les dispositions de l'article 10 UE ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
2. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
3. Lorsque la voie est en pente, la façade sur rue de la construction est divisée en plusieurs sections égales dont la largeur ne peut excéder 10 mètres pour mesurer la hauteur au milieu de chacune d'elles.

4. La hauteur maximale des constructions ou installations est fixée à un rez-de-chaussée plus 3 étages droit et un seul niveau de combles ou d'attique. Le nombre maximal de niveaux habitables ou aménageables est donc fixé à 5 y compris les combles, mais non compris les sous-sols.
5. Dans les couloirs de lignes électriques figurant au plan, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Article 11 UE - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures sur rue et emprises publiques

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

Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures pleines ou les parties pleines d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 mètre, sauf si des conditions de sécurité liées à une destination particulière des constructions ou installations imposent une hauteur supérieure, qui ne pourra alors excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

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

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

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

4. Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.

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

Article 12 UE - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², non compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) <ul style="list-style-type: none"> ▪ collectif, par logement ▪ maison individuelle 	2 2
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre pour les employés et visiteurs 	4
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	3 5
<u>Equipement d'enseignement</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places par classe construite : <ul style="list-style-type: none"> - primaire et maternelle - secondaire et technique 	1 1,5
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places ▪ Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres ▪ Restaurants : pour 10 sièges ▪ Salles de spectacles : pour 10 sièges ▪ Stations-service : <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	1 5 3 1 3
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres maximum autour de ladite construction.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaisants dans un rayon de 400 mètres.

Les normes ci-dessus peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

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.

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places ;
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places ;
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs, associatifs et les commerces de plus de 100 m² de S.H.O.N. doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 UE - Espaces libres et plantations

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30% de l'unité foncière est obligatoire.

En-dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées ou plantées.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour huit places de parking.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX

Les zones UX sont des zones urbaines équipées.

Elles sont destinées principalement aux activités commerciales, industrielles, artisanales, de services et de restauration ou d'hôtellerie.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UX - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitat à l'exception d'un logement de fonction ou de gardiennage par unité foncière distincte s'il est destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. Les dépôts à ciel ouverts de ferrailles et de déchets à l'exception des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. Les aménagements créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, voies ferrées ouvertes au transport de voyageur sont interdits à l'intérieur d'une zone de 50 mètres autour des capacités de stockage et délimitée au plan.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les installations classées à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants qui n'entraînent pas de modifications d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
4. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Toutefois ces types de construction ne sont autorisés que si les activités sont préexistantes.

5. L'implantation d'équipements hôteliers peut être notamment autorisée dans tous les secteurs UX à l'exception de la zone UX 1 (Raffinerie de Reichstett - Vendenheim).
6. Toute construction et installation nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal.
7. De part et d'autre de l'axe de la voie ferrée Strasbourg - Paris (Type I, à moins de 4 files de circulation) et de la RN 63 (Type II, à moins de 4 files de circulation) figure au plan de zonage un secteur grisé de 200 mètres de large exposé au bruit de la circulation. Les constructions nouvelles à usage d'habitation définies au paragraphe 4 ci-dessus sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 UX - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et des caractéristiques des véhicules.

L'accès direct des riverains à la RN 63 et aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire des voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 10 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 8 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;

- les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

Article 4 UX - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.
3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction. Le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, la surface de chaque terrain devra être supérieure à 1500 m² et la longueur de façade sur rue devra être supérieure à 25 mètres.

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

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies existantes.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan sont à respecter.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

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

1.3. Lorsque la limite entre la voie publique et le domaine privé n'est pas déterminée par le PLU, un arrêté individuel d'alignement doit être délivré par l'autorité compétente.

1.4. L'accès direct sur la RN 63 et la RD 64 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

4. Voie ferrée

Le long des voies ferrées, une marge de recul de 6 mètres devra être respectée à compter de la limite du domaine ferroviaire. Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations qui utilisent la voie ferrée.

5. Canal de la Marne au Rhin

Toute construction devra respecter un recul de 40 mètres au moins à compter de l'axe du canal, à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien et à son exploitation.

6. Cours d'eau

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des berges ou des limites d'emprise des cours d'eau.

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

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de 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 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 mètre.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article 9 UX - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, dans les secteurs UX 1, UX 2, UX 4 et UX 5, et 40% dans les secteurs UX 3.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder à l'égout des toitures :
 - 15 mètres dans les zones UX 1, UX 2 et UX 4 ;
 - 10 mètres dans la zone UX 3.

La hauteur n'est pas limitée dans le secteur UX 5 (Raffineries de Reichstett - Vendenheim).

Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

2. Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portées sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 UX - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 UX - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², non compris les accès.

Pour les camions et autocars, cette superficie doit être en rapport avec la dimension des véhicules habituellement utilisés par l'exploitant.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<u>Bureaux</u>	
▪ nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
▪ nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve)	
- de 0 à 100 m ²	3
- de 100 à 1000 m ²	4
- au-delà de 1000 m ²	6
<u>Autres équipements</u>	
▪ Restaurants : 10 sièges	2
▪ Station-service :	
- par poste de lavage ou de graissage	5
<u>Activités industrielles</u>	
▪ nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places ;
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places ;
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs ou associatifs doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre 15% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dans les secteurs UX 1, UX 2, UX 3 et UX 4 et 40 % dans le secteur UX 5. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au paragraphe 2 de l'article 6 UX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.
3. Il devra être planté un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat faisant aussi l'objet d'orientations d'aménagement.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU- Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.
8. Les constructions isolées réalisées en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble

Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble : les zones IAU 1 et IAU 2 devront être urbanisées d'un seul tenant chacune et successivement.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur de zone considéré.
4. Les canalisations, travaux et installations souterrains ou aériens (câbles, lignes, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage...) dans l'emprise des chemins, voies ou espaces publics à modifier, à créer, ou existants maintenus dans le cadre de l'aménagement projeté du secteur de zone considéré.

5. Sous réserve d'être intégré dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble préalablement autorisée, sont admises les constructions et utilisations du sol à usage :
- d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif public ou privé,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - les ouvrages techniques et réseaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne constituant pas des bâtiments habitables.

Les constructions et utilisations du sol à usage de commerce, de service ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation résidentiel.

6. Tout immeuble collectif devra comporter un local technique fermé, facilement accessible et destiné à recevoir les poubelles.
7. Dans les immeubles collectifs, tout logement devra comprendre un cellier de 4 m² minimum.

Section II - Condition d'occupation du sol

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur continue de plate-forme de 4 mètres quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par deux largeurs d'accès (ou deux fois trois mètres), accolées ou non.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

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

2. Voirie

La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre limites de l'emprise totale de la voie : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.

Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies nouvelles en impasse auront une longueur qui ne peut excéder 50 mètres y compris la placette de retournement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

3. Principes de voie

Lorsque figure aux documents graphiques une organisation des voies dans la zone ou le secteur de zone, traduite par des principes de desserte, celle-ci devra être respectée.

Les emprises minimales portées aux documents graphiques en accompagnement de ces principes de desserte devront également être respectées.

4. Les voies nouvelles doivent permettre une circulation sécurisée des vélos, sauf si les caractéristiques géométriques de la voie rendent ces aménagements manifestement impossibles ou dangereux.
5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 4 IAU - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur d'un débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

Article 5 IAU - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les marges de recul minimal obligatoire des constructions, inscrites le long de certaines voies et emprises publiques et indiquées aux documents graphiques sont à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas de recul mentionné sur le plan, la façade principale des constructions et installations nouvelles peut être édifiée à l'alignement existant, à modifier ou à créer. Lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement, elle doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer.

Le long des chemins ruraux ou d'exploitation, un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'axe du chemin considéré est obligatoire.

Les clôtures éventuelles doivent être édifiées à l'alignement.

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

Sur une profondeur de 20 mètres, à moins que les constructions ou installations ne soient implantées sur la limite séparative latérale, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Sur une profondeur de 20 mètres, les constructions en limite séparative ne devront pas dépasser 2,60 mètres sur limite sauf si un bâtiment préexiste sur la parcelle voisine. La hauteur sera alors fixée en application de l'article 10 AU.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions sont autorisées en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 2,60 mètres hors tout.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sous réserve qu'elle ne dépasse pas un linéaire maximum de 12 mètres cumulés, sur toutes limites séparatives situées au-delà de la profondeur de 20 mètres définie.

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m².

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin d'une superficie maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimal de 0,50 mètre à compter du nu du mur.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et une piscine découverte.

Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions

1. Définition

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

2. Normes à respecter dans l'ensemble de la zone IAU

2.1. Le nombre d'étage des constructions ne peut excéder 1 rez-de-chaussée, 2 niveaux plus un niveau en comble ou en attique, soit 4 niveaux dont trois droits.
Les sous-sols ne sont pas comptés.

2.2. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 11 mètres.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 IAU - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Toitures

Les toitures seront formées soit de combles traditionnels dont la pente est comprise entre 40 et 55°, soit de toitures plates ou de toitures en attique, soit de combinaison des deux.
La réalisation de toitures partielles et de faux toits destinés à habiller un étage droit sont interdits.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue et emprise publique

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

Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 mètre.

Cette hauteur sera mesurée depuis le niveau moyen du trottoir limitrophe.

Les clôtures ne peuvent s'approcher à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

3.2. Clôtures sur limites

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,20 mètre y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les fers forgés fantaisie, tubes d'acier, éléments en béton moulé sont interdits.

4. Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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

5. Les remblais et les rez-de-chaussée surélevés

Les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés.

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

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement qui seront insérées dans les clôtures dans la mesure du possible.

Article 12 IAU - Stationnement

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

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont 12,5 m², non compris les accès.

Les accès doivent permettre de répondre à des conditions normales d'utilisation.

Un dégagement minimal de 5 mètres est obligatoire pour chacune des places de stationnement.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

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.

La création de surface ou le changement de destination de locaux existants qui entraîneraient des besoins en stationnement imposent la réalisation d'un nombre minimum de places de parking selon les normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ collectif, par logement : <ul style="list-style-type: none"> - jusqu'à 3 pièces - au-delà de 3 pièces ▪ maison individuelle 	 2 2,5 2
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	 3 5
<u>Equipement d'enseignement</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places par classe construite <ul style="list-style-type: none"> - primaire et maternelle - secondaire et technique 	 1 1,5
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places ▪ Hôtels et logements -foyers : pour 10 chambres ▪ Restaurants : pour 10 sièges ▪ Salles de spectacles : pour 10 sièges ▪ Station-service <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	 1 5 3 1 3
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Pour les logements collectifs, au moins 50% du total des places devra être réalisé en sous-sol.

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au tableau ci-dessus.

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places ;
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places ;
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs ou associatifs doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 IAU - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction à l'exception des cours et des surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées.

En outre 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doit être traité en aménagement paysager perméable, tel que gazons, potager, plantations ou espace réservé aux jeux des enfants.

Ces espaces verts devront comporter des arbres de haute tige d'essences locales à raison d'un par tranche de 100 m².

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs de 6 appartements et plus, les aménagements destinés aux jeux des enfants ou de type « square » devront représenter un tiers des aménagements paysagers et devront être clôturés. Une place de jeux supplémentaire devra être réalisée par tranche de 10 logements supplémentaires.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, à raison d'un arbre par tranche de huit places.

On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies, à raison de 10 mètres linéaires de haie par arbre.

La réalisation de plantations d'alignement est obligatoire le long des voies ouvertes à la circulation à raison d'au minimum un arbre de haute tige tous les 20 mètres linéaires de voie.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Article 14 IAU - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL

La zone IAUL est une zone d'urbanisation future à dominante de loisir.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un secteur de loisir.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
4. Les carrières et les étangs.
5. Les constructions destinées à l'habitat.
6. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.

Article 2 IAUL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. L'aménagement de terrains de sports et de loisirs ainsi que les équipements publics, les installations et constructions nécessaires d'une part à l'accueil des usagers et d'autre part à l'entretien des équipements.
3. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
4. Un terrain d'accueil pour les gens du voyage.

Section II - Condition d'occupation du sol

Article 3 IAUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1. **Accès**
 - 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
 - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

1.4. Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

1.5. Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.

1.6. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 4 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

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

2. Voirie

La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre limites de l'emprise totale de la voie : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.

Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

5. Principes de voie

Lorsque figure aux documents graphiques une organisation des voies dans la zone ou le secteur de zone, traduite par des principes de desserte, celle-ci devra être respectée.

Les emprises minimales portées aux documents graphiques en accompagnement de ces principes de desserte devront également être respectées.

6. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos, sauf si les caractéristiques géométriques de la voie rendent ces aménagements manifestement impossibles ou dangereux.
7. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 4 IAUL - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement des opérations d'aménagement et de construction doivent respecter les projets d'alimentation en eau et d'assainissement annexés au présent PLU.

Toute construction ou occupation du sol qui le requiert (et en particulier celles à usage d'activité ou d'habitation) doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les terrains issus des opérations d'aménagement doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter et un dispositif de pré-traitement est à prévoir ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages bétonnés enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur d'un débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

Article 5 IAUL - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les marges de recul minimal obligatoire des constructions, inscrites le long de certaines voies et emprises publiques et indiquées aux documents graphiques sont à respecter.
2. Lorsqu'il n'y a pas de recul mentionné sur le plan, la façade des constructions et installations nouvelles peut être édifiée à l'alignement existant, à modifier ou à créer. Lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement, elles doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer.
3. Le long des chemins ruraux ou d'exploitation, un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'axe du chemin considéré est obligatoire.

Article 7 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 IAUL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 IAUL - Hauteur maximum des constructions

1. Définition

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

2. Normes à respecter dans l'ensemble de la zone IAUL

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 8 mètres.

Article 11 IAUL - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne peuvent s'approcher à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Article 12 IAUL - Stationnement

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

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 12,5 m², non compris les accès.

Les accès doivent permettre de répondre à des conditions normales d'utilisation.

Un dégagement minimal de 5 mètres est obligatoire pour chacune des places de stationnement.

La création de surface ou le changement de destination de locaux existants qui entraîneraient des besoins en stationnement imposent la réalisation d'un nombre minimum de places de parking leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Les places de stationnement automobile peuvent correspondre à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

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.

Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à bicyclette ne doit pas avoir une superficie inférieure à 3 m².

Article 13 IAUL - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction à l'exception des cours et des surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, à raison d'un arbre par tranche de 8 places.

On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies, à raison de 10 mètres linéaires de haie par arbre.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Article 14 IAUL - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAUX

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAUX - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitat à l'exception d'un logement de fonction ou de gardiennage par unité foncière distincte s'il est destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. Les dépôts à ciel ouverts de ferrailles et de déchets à l'exception des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. Les installations classées soumises à autorisation.

Article 2 IAUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les installations classées à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants qui n'entraînent pas de modifications d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
4. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Toutefois ces types de construction ne sont autorisés que si les activités sont préexistantes.
5. Les bureaux et locaux commerciaux annexés directement à l'établissement implanté dans la zone.
6. L'implantation d'équipements hôteliers.
7. Les extensions mesurées des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 IAUX - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et des caractéristiques des véhicules.

L'accès direct des riverains à la RN 63 et aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire des voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 10 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 8 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

Article 4 IAUX - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Toutes les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature raccordées au réseau d'assainissement.
2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.
3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction. Le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article 5 IAUX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies existantes.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

- 1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.
- 1.3. Lorsque la limite entre la voie publique et le domaine privé n'est pas déterminée par le PLU, un arrêté individuel d'alignement doit être délivré par l'autorité compétente.
- 1.4. L'accès direct sur la RN 63 et le RD 226 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

Article 7 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de 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 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article 9 IAUX - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAUX - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures. Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées, silos antennes ou tours de fabrication éventuels.
2. Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portées sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 IAUX - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 IAUX - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés y compris les accès. Pour les camions et autocars, cette superficie doit être en rapport avec la dimension des véhicules habituellement utilisés par l'exploitant.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

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.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	3 4 6
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants : 10 sièges ▪ Station-service : <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	2 5
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Stationnement des deux-roues :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m² par logement ;
- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places ;
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places ;
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs ou associatifs doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

Article 13 IAUX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surface non imperméabilisée.

En outre 20% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au paragraphe 2 de l'article 6 IAUX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.
3. Il devra être planté un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction, installation, opération d'aménagement, occupation ou utilisation du sol non mentionnée ou non conforme à l'article 2 IIAU ci-dessous.
2. Ces zones destinées ultérieurement à des constructions à usage d'activités ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision du PLU ou de la création d'une ZAC. Les règles applicables à cette zone seront définies dans le cadre d'une telle procédure.

Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les affouillements ou exhaussements à but agricole.
3. Les canalisations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de distribution, lignes électriques, canalisation d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liées à ces équipements, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
4. La modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

Articles 3 IIAU à 14 IIAU

Sans objet.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IIAUx

Les zones IIAUx sont des zones naturelles non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent PLU. Elles sont destinées à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'activités et de bureaux. Les règles applicables à ces zones seront définies lors d'une modification ou d'une révision du PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction ou installation ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol, ceci dans toutes les zones IIAUx, à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAUx ci-dessous.
2. Ces zones destinées ultérieurement à des constructions à usage d'activités ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision du PLU ou de la création d'une ZAC.

Les règles applicables à cette zone seront définies dans le cadre d'une telle procédure.

3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

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

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les affouillements ou exhaussements à but agricole.
3. Les canalisations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de distribution, lignes électriques, canalisation d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liées à ces équipements, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
4. La modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Articles 3 IIAUx à 14 IIAUx

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments à usage d'habitation sauf ceux cités à l'article 2 A.
2. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales, à l'exception de ceux visés à l'article 2 A.
3. Les campings et terrains de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou par des occupations du sol admises dans la zone.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
7. De façon générale, toute construction non autorisée par le présent règlement et dont le caractère est incompatible avec le caractère agricole de la zone.
8. Les constructions et installations liées à un centre hippique.

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

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris celles destinées au logement à proximité immédiate de l'exploitation. Toutefois, ces logements ne sont autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont concomitants ou préexistants.
3. L'équivalent de 10% de la surface d'habitation pourra être consacrée à une activité commerciale ou artisanale liée à l'activité agricole.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
5. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
6. Toute construction et installation nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal.
7. Les constructions et installations nécessaires au tourisme fluvial.
8. Les abris publics pour promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, de ne pas excéder une hauteur hors tout de 3,50 mètres et dont la surface ne dépasse pas 20 m².

9. Les postes de transformation destinés aux exploitations agricoles existantes ou projetées. Ils devront être accolés aux bâtiments ou disposés le plus près possible de ceux-ci.
10. Les travaux liés à l'aménagement de la RN 63.
11. La reconstruction à l'identique de tout bâtiment sinistré pour la même destination.
12. Les extensions mesurées des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.
13. Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires aux réseaux et services de communication électronique.
14. L'aménagement de chemins piétons ou de pistes cyclables.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 A - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 A - Desserte par les réseaux

1. Eau

- 1.1.** Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, à l'exception des bâtiments agricoles servant aux récoltes et au matériel, doivent être alimentés en eau potable.
- 1.2.** Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- 1.3.** Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si dans un rayon de 400 mètres il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

- 1.1.** Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement des eaux usées conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- 1.2.** L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Article 5 A - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

- 1.1.** Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres de l'axe de la voie de desserte, sauf dispositions contraires figurant au plan.
- 1.2.** Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'un grand itinéraire, une route assimilée ou une voie classée « grande circulation », les constructions destinées à l'habitation doivent être éloignées d'au moins 35 mètres de l'axe de ces voies et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, d'au moins 25 mètres de l'axe de ces voies.
- 1.3.** Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'une autoroute, les constructions destinées à l'habitation doivent respecter une distance d'au moins 50 mètres et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, une distance d'au moins 40 mètres de l'axe de cette autoroute.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

3. Canal de la Marne au Rhin

Les constructions devront respecter une marge de recul de 40 mètres à compter de l'axe du canal à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien ou à son exploitation.

4. Voie ferrée

Tout local destiné à recevoir de l'habitat doit respecter un recul d'au moins 25 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

5. Cours d'eau

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des berges ou des limites d'emprise des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article 9 A - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain ne peut excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation soit deux niveaux et un comble ;
- 10 mètres pour les autres types de construction ;
- pour les bâtiments à usage agricole aucune limitation de hauteur n'est prescrite.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 A - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Seules sont autorisées en zone A, les clôtures à claire-voie nécessaires aux cultures, aux vergers, au pacage des animaux ainsi que celles entourant les excavations. Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Article 12 A - Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 A - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les parties libres autour des constructions à usage d'habitation doivent être aménagées.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments à usage d'habitation.
2. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.
3. Les campings et terrains de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
6. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou par des occupations du sol admises dans la zone.
7. De façon générale, toute construction non autorisée par le présent règlement et dont le caractère est incompatible avec le caractère naturel de la zone.

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

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les aménagements et transformations de bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants.
3. La création, l'aménagement et l'adaptation des ouvrages routiers, des lignes électriques et des réseaux.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.
5. Les constructions et installations spécifiquement nécessaires au fonctionnement des stations de pompes d'eau potable.
6. Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des cours d'eau et canaux, et les interventions de toute nature nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques.
7. Les abris publics pour promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, de ne pas excéder une hauteur hors tout de 3,50 mètres et dont la surface ne dépasse pas 20 m².
8. Les constructions et installations nécessaires au tourisme fluvial.

9. Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la forêt.
10. La reconstruction à l'identique de tout bâtiment sinistré pour la même destination.
11. Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires aux réseaux et services de communication électronique.
12. L'extension mesurée des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.
13. L'aménagement de chemins piétons ou de pistes cyclables.
14. Les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 N - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 N - Desserte par les réseaux

1. Eau

- 1.1.** Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, à l'exception des bâtiments agricoles servant aux récoltes et au matériel, doivent être alimentés en eau potable.
- 1.2.** Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par les captages, forages ou puits particuliers dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- 1.3.** Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si dans un rayon de 400 mètres il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement des eaux usées conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et notamment à celles du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Article 5 N - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

- 1.1.** Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres de la limite des chemins, sauf dispositions contraires figurant au plan.

Les reculs des constructions le long des voies figurant au plan sont à respecter.

- 1.2.** Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'une autoroute, les constructions destinées à l'habitation doivent respecter une distance d'au moins 50 mètres et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, une distance d'au moins 40 mètres de l'axe de cette autoroute.
- 1.3.** Un recul de 30 mètres devra être respecté en bordure des forêts soumises au régime forestier - inscrites au plan des servitudes. Ce recul ne doit s'appliquer qu'aux constructions nouvelles, à l'exclusion des travaux d'amélioration des bâtiments existants.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

3. Canal de la Marne au Rhin

Les constructions devront respecter une marge de recul de 40 mètres à compter de l'axe du canal à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien ou à son exploitation.

5. Cours d'eau

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des berges ou des limites d'emprise des cours d'eau.

Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article 9 N - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 N - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Seules sont autorisées en zone N les clôtures nécessaires au pacage des animaux, celles entourant les excavations, ainsi que celles assurant la protection des régénérations des peuplements forestiers.

Quelle que soit la nature de ces clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Article 12 N - Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 N - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés portés au plan sont classés « espace boisé à conserver » et soumis à la réglementation en vigueur.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.