



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE KRAUTERGERSHEIM

Elaboration du PLU le : 12/08/2009
Mise à jour du PLU n°1 : 07/11/2013
Modification PLU n°1 le : 09/09/2013
Modification PLU n°2 le : 27/09/2017

**PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
n°3 DU PLU**

2

Vu pour être annexé à la délibération
n°2024/01/23 du Conseil communautaire
en date du 19 février 2024



Le Président,
M. Bernard FISCHER

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _A	5
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _B	15
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _E	26
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _X	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU _H	45
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU _X	56
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU	67
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	70
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	70
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	76
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N	76

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Krautergersheim dans le département du Bas-Rhin.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal notamment :

- Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine U_A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_B où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_E comprenant deux secteurs U_{E1} et U_{E2} où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAU_H où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAU_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU divisé en deux secteurs II AU_H et II AU_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant deux secteurs A_C et A_{NC} où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant quatre secteurs N_G, N_H, N_R et N_S où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. 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.

Article 5 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.
- Aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A

La zone U_A est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_A correspond aux parties les plus anciennes du village ; les équipements publics existants de cette zone déjà urbanisée permettent le développement de l'urbanisation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
 - Les étangs, les carrières

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

- L'implantation de nouvelles activités agricoles, sauf élevage, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement et la transformation en locaux d'habitation de bâtiments existants même au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à la voie publique.
- La construction, l'aménagement et l'extension des activités compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 400 m² de surface de plancher (S.P.).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_A : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles privées doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article 4 U_A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul maximal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

On pourra déroger à cette règle si la configuration de la parcelle l'exige (parcelle en pointe, en triangle, ...).

Les saillies de faible emprise de type encorbellements et oriels, lorsque celles-ci sont préexistantes, sont autorisées sur le domaine public à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie de ne pas induire de gêne pour la circulation publique.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux bâtiments édifiés en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux
- à la reconstruction à l'identique après sinistre

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions non-conformes à ces règles qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives. Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,60 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_A : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 80% de la surface du terrain sauf pour les unités foncières inférieures à 2 ares.

Article 10 U_A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la parcelle

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 7,5 mètres

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Article 11 U_A : Aspect extérieur

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

Les volumes principaux auront une toiture à 2 pans (coyaux, croupe, demi-croupe autorisées) avec une pente comprise entre 42 et 52°. La hauteur minimale du bâtiment principal à l'égout du toit sera d'au moins 7,50m.

Les annexes, accolées ou non, et les extensions du volume principal peuvent présenter une toiture à 2 pans avec pente plus faible (30° minimum) ou être monopente à faible pente (15° minimum). Dans ce cas, elles devront avoir une hauteur maximale de 4 mètres et sont limitées à 30m² par unité foncière.

L'association de volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux est interdite.

Les toitures à pente devront être revêtues de tuiles en terre cuite de couleur rouge, rouge nuagé ou brun (sauf pour les constructions préexistantes dont la technique de toiture utilise un procédé différent).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 U_A : Stationnement

Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de

stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.2. Stationnement vélo

***Dispositions générales**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

***Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement

	automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 U_A : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

La zone U_B est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_B correspond aux extensions récentes de la commune principalement à usage d'habitation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_B : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les habitations légères de loisirs
- Dans le secteur de protection rapprochée, les constructions produisant des eaux usées.
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
 - Les étangs, les carrières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 400 m² de surface de plancher (S.P.).
- Les extensions des constructions à usage agricole.

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment

- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_B : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de :

- 3,50 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 5 mètres au-delà de 2 logements desservis

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 40 mètres.

Article 4 U_B : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_B : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul maximal de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

On pourra déroger à cette règle si la configuration de la parcelle l'exige (parcelle en pointe, en triangle, ...)

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles
- aux reconstructions après sinistre

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions non-conformes à ces règles qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

Chemins ruraux et chemins d'exploitation :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Les saillies de faible emprise de type encorbellements et oriels, lorsque celles-ci sont préexistantes, sont autorisées sur le domaine public à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie de ne pas induire de gêne pour la circulation publique.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions seront implantées :

Dispositions générales :

- Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique :
 - soit sur une ou deux limites latérales ou en léger recul (0,60 mètre maximum) en cas d'adossement à un bâtiment voisin existant ou en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières.
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
 - soit sur limite séparative lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres (la hauteur étant mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain sur la limite séparative au droit de l'assiette de la construction projetée) dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres.

- Au-delà des 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique :
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - soit sur limite séparative lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres (la hauteur étant mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain sur la limite séparative au droit de l'assiette de la

construction projetée) dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_B : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'activités y compris agricoles.

Article 10 U_B : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la parcelle et devra prendre en compte les conditions liées au caractère inondable d'une partie de la zone.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 7,5 mètres
La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limite
- 5 mètres au faîtage

Article 11 U_B : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes principaux auront une toiture à 2 pans (coyaux, croupe, demi-croupe autorisées) avec une pente comprise entre 42 et 52°.

La toiture des annexes, accolées ou non, et les extensions du volume principal peuvent être à 2 pans avec pente plus faible (30° minimum), être monopente à faible pente (15° minimum) ou plate. Dans ce cas, elles devront avoir une hauteur maximale de 4 mètres et sont limitées à 30m² par unité foncière.

L'association de volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux est interdite.

Les toitures à pente devront être revêtues de tuiles en terre cuite de couleur rouge, rouge nuagé ou brun (sauf pour les constructions préexistantes dont la technique de toiture utilise un procédé différent).

La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée, les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 20%.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 U_B : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5. Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement

	<p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de

l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.2. Stationnement vélo

***Dispositions générales**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

***Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher</u>

boisson	<u>supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_B : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E

La zone U_E est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_E est une zone urbaine regroupant les équipements et installations d'intérêt public, elle comprend deux secteurs :

U_{E1} : Zone réservée aux équipements ouverts au public de sports, de loisirs, d'enseignement, activités culturelles et péri-scolaires

U_{E2} : Cimetières

U_{E3} : Zone réservée aux équipements ouverts au public de sports, de loisirs, d'enseignement, activités culturelles et péri-scolaires et permettant l'implantation d'éléments techniques divers et d'intérêt collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_E : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 U_E ci-dessous.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit leur durée.

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

⇒ *Tous secteurs :*

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à leur exploitation à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

⇒ *Secteur U_{E1} :*

- Les constructions et installations d'intérêt public à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage des installations à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir autorisée à condition que le logement fasse partie intégrante du bâtiment.
 - Les aires de stationnement et les aménagements des espaces extérieurs à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.

⇒ *Secteur U_{E2} :*

- Les constructions et installations liées aux cimetières

⇒ *Secteur U_{E3}* :

- Les éléments techniques concourant aux missions de service public, d'intérêt collectif et liés aux réseaux de communication ; ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur bon fonctionnement

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_E : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 U_E : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur (route d'Obernai).

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_E : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Les saillies de faible emprise de type encorbellements et oriels, lorsque celles-ci sont préexistantes, sont autorisées sur le domaine public à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie de ne pas induire de gêne pour la circulation publique.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

⇒ *Secteur U_{E1}* :

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

⇒ *Secteur U_{E2}* :

A moins d'être implantées sur limite séparative, pour les constructions dont la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres, les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

⇒ *Secteur U_{E3}* :

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_E : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 U_E : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 7,5 mètres

La hauteur des bâtiments publics, des éléments techniques concourant aux missions de service public et d'intérêt collectif ainsi que des éléments techniques de communication n'est pas réglementée.

Article 11 U_E : Aspect extérieur

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

Article 12 U_E : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites. Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets

autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5. Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus :</p> <p>en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de</p>

	<p><u>plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.2. Stationnement vélo

***Dispositions générales**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les

espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

***Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <p>Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile</p> <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <p>Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile</p> <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.</p>
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 U_E : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_E : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone U_x est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_x est une zone dédiée principalement aux activités industrielles, artisanales, de commerces et services dont une partie est soumise à des risques d'inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_x : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les locaux à usage d'habitation sauf ceux cités à l'article 2
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
 - Les étangs, les carrières

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

Dans toute la zone :

- Les démolitions, à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.

- que la surface de plancher (S.P.) du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 150 m².
- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone et qui n'engendrent pas des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec les risques d'inondation.

Dans le secteur de protection contre les inondations :

- les constructions à condition que leur niveau le plus bas se situe à 50 cm au moins au-dessus du niveau de la cote de référence : 151 m.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ux : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids-lourds et semi-remorques).

.Article 4 Ux : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur (route d'Hindisheim).

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Les saillies de faible emprise de type encorbellements et oriels, lorsque celles-ci sont préexistantes, sont autorisées sur le domaine public à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie de ne pas induire de gêne pour la circulation publique.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. Par rapport aux limites de la zone UX jouxtant une zone U (hors zone UX), A et N

Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas : $D \geq H$ avec un minimum de 10 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UX

Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_x : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article 10 U_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet et devra prendre en compte les conditions liées au caractère inondable d'une partie de la zone.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 Ux : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les clôtures sur rue en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres. La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Article 12 Ux : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de

stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p><i>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus :</i> en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de

l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.2. Stationnement vélo

***Dispositions générales**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

***Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les</u></p>

	<p><u>changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces

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

Article 13 Ux : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

Les plantations devront correspondre à la palette végétale ci-dessous :

Les essences ligneuses arborées

Arbres tiges en alignement accompagnant l'axe structurant :

Salix alba « Vittelina » : Saule blanc à bois orange

Arbres tiges en isolés, disséminés de manière aléatoire dans les espaces végétalisés :

Alnus glutinosa « Impérialis » : Aulne noir à feuilles échancrées

Prunus avium : Merisier des oiseaux

Les essences ligneuses arbustives

Arbrisseaux et arbustes en masses denses en accompagnement de l'axe de circulation et de clôture des sites

Carpinus betulus : Charme commun

Salix rosmarinifolia : Saule à feuille de romarin

Salix purpurea : Saule des vanniers à bois orange

Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin

Euonymus europeus : Fusain d'Europe

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ux : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H

La zone IAU_H correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Sont également autorisés les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU_H est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il est rappelé que les porteurs de projet dont la superficie est supérieure à 1 hectare auront à produire une étude relative à la présence historique ou quand il s'agira de zones d'extension dont les sols sont favorables au sens de l'étude ARAA (Association pour la Relance Agronomique en Alsace).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU_H : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage agricole
 - Les habitations légères de loisir
 - Les abris à animaux
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les installations classées soumises à autorisation ;
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les étangs, les carrières

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

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
- Les extensions dans la limite de 10% de la surface de plancher (S.P.) des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ayant fait l'objet d'un permis de construire, et sans création de logement lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone. Cette limite des extensions autorisées est fixée à 10% de la surface de plancher (S.P.) pour les constructions à usage agricole.

2. Conditions de l'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
- Chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue (cf. Orientations d'aménagement).
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 200 m² de surface de plancher (S.P.) par

unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAU_H : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur comprise entre 5 et 10 mètres.

Article 4 IAU_H : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation,

laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ **Eaux pluviales :**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement au sein de l'opération les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions peuvent s'édifier soit à l'alignement, soit en retrait maximum de 20 mètres.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions seront implantées :

Dispositions générales :

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :
 - soit sur une ou deux limites latérales ou en léger recul (0,60 mètre maximum)
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
 - soit sur limite séparative pour les annexes autorisées

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_H : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAU_H : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 7,5 mètres

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limite
- 5 mètres au faîtage

Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

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

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 4 mètres. Ce type de couverture est limité à 30 m² par unité foncière.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 IAU_H : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5. Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement

	<p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de

l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.2. Stationnement vélo

***Dispositions générales**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

***Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les</u></p>

	<p><u>changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces

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

Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU_H : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_x

La zone IAU_x correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de services.

La zone IAU_x est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il est rappelé que les porteurs de projet dont la superficie est supérieure à 1 hectare auront à produire une étude relative à la présence historique ou quand il s'agira de zones d'extension dont les sols sont favorables au sens de l'étude ARAA (Association pour la Relance Agronomique en Alsace).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU_x : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage agricole
 - Les habitations légères de loisir
 - Les abris à animaux
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les installations classées soumises à autorisation ;
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

- Les étangs, les carrières.

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

1. Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Conditions de l'urbanisation :
 - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
 - Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
 - La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
 - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (point2) :
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
 - Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher (S.P.) du logement représente au plus 25 % de la surface totale, et soit limitée à 150 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU_x : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures.

Article 4 IAU_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ou dans des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Dans ce cas, ces aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement au sein de l'opération les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 IAU_x : Implantation des constructions par rapport aux li

mites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la

limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_x : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70% de la superficie du terrain.

Article 10 IAU_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres.

Article 11 IAU_x : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les clôtures sur rue en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres. La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Article 12 IAUx : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites. Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5. Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <p>3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus

	<ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.2. Stationnement vélo

***Dispositions générales**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

***Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p>Pour les constructions neuves :</p> <p>Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile</p> <p>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Commerce	<p>Pour les constructions neuves :</p> <p>Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile</p> <p>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Restaurants, débits de boisson	<p>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.</p>
Hôtels	<p>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <p>Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 IAU_x : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

Les plantations devront correspondre à la palette végétale ci-dessous :

Les essences ligneuses arborées

Arbres tiges en alignement accompagnant l'axe structurant :
Salix alba « Vittelina » : Saule blanc à bois orange

Arbres tiges en isolés, disséminés de manière aléatoire dans les espaces végétalisés
Alnus glutinosa « Impérialis » : Aulne noir à feuilles échancrées
Prunus avium : Merisier des oiseaux

Les essences ligneuses arbustives

Arbrisseaux et arbustes en masses denses en accompagnement de l'axe de circulation et de clôture des sites

Carpinus betulus :	Charme commun
Salix rosmarinifolia :	Saule à feuille de romarin
Salix purpurea :	Saule des vanniers à bois orange
Cornus sanguinea :	Cornouiller sanguin
Euonymus europeus :	Fusain d'Europe

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Elle est divisée en deux secteurs :

Secteur IIAU_H : destiné à l'urbanisation future dédiée principalement à l'habitat

Secteur IIAU_X : destiné à l'urbanisation future dédiée principalement aux activités industrielles, artisanales, de commerces et services.

Il est rappelé que les porteurs de projet dont la superficie est supérieure à 1 hectare auront à produire une étude relative à la présence historique ou quand il s'agira de zones d'extension dont les sols sont favorables au sens de l'étude ARAA (Association pour la Relance Agronomique en Alsace).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières.

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

- Les extensions dans la limite de 10% de la surface de plancher (S.P.) des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ayant fait l'objet d'un permis de construire, et sans création de logement. Cette limite des extensions autorisées est fixée à 10% de la surface de plancher (S.P.) pour les constructions à usage agricole.
- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, au moins égale à 10 mètres.

Cours d'eau et fossés :

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages liés aux réseaux ne sont pas concernés par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée en limite ou en recul des limites parcellaires.

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

Non réglementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 IIAU : Stationnement

Non réglementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Elle comprend quatre secteurs :

AC1 : constructible pour les bâtiments agricoles y compris d'élevage et les logements des exploitants

AC2 : constructible pour les bâtiments agricoles et les logements non compris bâtiments d'élevage

AC3 : constructible pour les bâtiments agricoles d'élevage et leurs annexes et les logements des exploitants

AC4 : constructible pour les bâtiments agricoles et les logements non compris bâtiments d'élevage, ainsi que pour l'extension des constructions existantes à vocation industrielle

ANC : inconstructible sauf pour les constructions autorisées à l'article 2A.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le secteur de protection rapprochée, les constructions produisant des eaux usées.
- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de foin et du stockage de bois
 - Les étangs, les carrières

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

⇒ *Tous secteurs :*

- La reconstruction après sinistre dans un délai inférieur ou égal à deux ans
- Les extensions nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 10% de la surface de plancher (S.P.) des constructions existantes ayant fait l'objet d'un permis de construire, en dehors des périmètres de captage, et sans création de logement.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

⇒ *Secteurs A_{C1} , A_{C2} , A_{C3} , A_{C4} :*

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ou à l'activité industrielle, sous réserve :
 - que la surface de plancher (S.P.) du logement :
 - soit limitée à 200 m²
 - et représente au plus 20% de la surface de plancher (S.P.) totale construite sur le site d'exploitation
 - que la construction du ou des bâtiments d'exploitation soit réalisée avant ou simultanément que le logement.

⇒ *Secteur A_{C1} :*

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris bâtiments d'élevage.

⇒ *Secteur A_{C2} :*

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sauf bâtiments d'élevage.

⇒ *Secteur A_{C3} :*

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles d'élevage et leurs annexes.

⇒ *Secteur A_{C4} :*

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sauf bâtiments d'élevage.
- Les extensions des constructions à vocation industrielle, limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales :*

16 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations.

⇒ *Autres voies, chemins d'exploitation et chemins ruraux :*

4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 0,5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Dans le cas des constructions non conformes aux règles ci-dessus, les extensions pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m² et aux extensions des constructions à vocation industrielle en A_{C4} qui seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 10 A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

⇒ *Bâtiment agricole :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques

⇒ *Logements:*

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 7,5 mètres

⇒ *Industrie :*

La hauteur des extensions autorisées doit être inférieure ou égale à la hauteur des constructions d'origine.

⇒ *Abri à animaux :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture.

Article 11 A : 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits.

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Emprise au sol définie à l'article 9 A
- Sol en terre battue.

Article 12 A : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage à caractère permanent.

Les abords des constructions seront arborées avec des essences locales

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle et forestière N comprend 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.

Elle comprend quatre secteurs :

- Secteur N_G : Zone de gravières
- Secteur N_H : Zone humide / prairies
- Secteur N_R : Zone humide / rivière
- Secteur N_S : Zone de stockage de matériaux inertes

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois
 - Les étangs, les carrières

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

⇒ *Tous secteurs :*

- La reconstruction après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

⇒ *Secteur N_H :*

- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air.

⇒ *Secteur N_G :*

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'aménagement de l'ancienne gravière.

⇒ *Secteur N_R :*

- Les extensions en continuité ou non de la construction existante aux conditions :
 - d'avoir la même destination sauf extension ou création de logement
 - d'être limité à 25% de la surface de plancher (S.P.) existant au moment du dépôt du permis.

⇒ *Secteur N_S :*

- Les dépôts de matériaux inertes à condition que le sol ne soit pas imperméabilisé.

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol,
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux,
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment,
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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 desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

7 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le secteur Ns devront être prises en compte les conditions liées au caractère inondable d'une partie de la zone.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

⇒ *Abri à animaux et ruchers* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture.

⇒ *Autres constructions* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture.

Article 11 N : 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Emprise au sol définie à l'article 9
- Sol en terre battue.

Article 12 N : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus

⇒ *Secteur Ns* :

En périphérie du secteur, le long de la route départementale et du chemin rural, sera mis en place un merlon (avec la terre végétale décapée) d'une hauteur de 2,50 mètres qui sera végétalisé en crête avec des essences d'arbres et d'arbustes locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.