PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2
Approuvée

Dannemarie



2. Règlement modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2
Portée à la connaissance du public du 8 février au 9 mars 2021.
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021.

Le Maire

LE MAIRE
Alexandre BERBETT

Avril 2021

Sommaire

CHAPITRE I – ZONE UA 3
CHAPITRE II – ZONE UB 10
CHAPITRE III – ZONE UC 16
CHAPITRE IV – ZONE UE 24
CHAPITRE V - ZONE AU 29
CHAPITRE VI - ZONE A 35
CHAPITRE VII - ZONE N 39
ANNEXES 43
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 45
SURFACE DE PLANCHER 46

Les modifications apparaissent en caractères rouges ou barrés

CHAPITRE I – ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central, dans laquelle la mixité de l'habitat et la diversité des fonctions sont admises.

UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage.

1.3. La création d'exploitations agricoles.

1.4. La création d'établissements industriels.

1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère central et avec la proximité d'habitations.

2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction existante après obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement, si ce projet ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique.

2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

2.4. La création d'établissements :

- artisanaux s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- commerciaux s'ils ont une ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher inférieure à 500 m²

2.5. La création d'établissements comportant des installations classées, si ces installations classées sont nécessaires aux besoins des habitants, compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

2.6. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée Paris-Est-Mulhouse-ville, de la RD 103 et de la RD 419, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêt préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999.
L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions sont annexés au présent règlement.

UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale aménagées afin de permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

~~UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Néant.~~

UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction doit se faire à l'alignement architectural. En cas de décrochement des bâtiments qui encadrent la construction présente ou à venir, cette dernière pourra être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit érigée entre ces deux limites.

6.2. En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance maximale de 4 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. S'il existe une construction répondant aux dispositions de l'article UA 6.1 ou UA 6.2 ou si le projet d'aménagement comporte au moins une construction répondant aux dispositions de l'article UA6.1 ou UA 6.2, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.

La continuité urbaine peut exceptionnellement être assurée par un mur plein percé d'un porche d'accès.

6.4. Sauf si elles revêtent un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation, les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles 6.1 ou 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

6.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul définie à l'article UA 6.2 s'il y a lieu :**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, des constructions peuvent être réalisées en retrait d'une ou des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- Toutefois, lorsqu'il existe sur le terrain voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la construction à édifier ne pourra s'implanter sur la limite séparative concernée. Elle devra s'implanter de telle sorte qu'une distance de 80 centimètres au moins et 1,20 m au plus soit maintenue entre les deux constructions (schlupf)

7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul définie à l'article UA 6.2 s'il y a lieu :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

7.2.1. dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;

7.2.2. si leur hauteur totale n'excède pas 5 mètres ;

7.2.3. s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, la nouvelle construction lui sera adossée sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur sans en dépasser la longueur ni la hauteur ;

7.2.4. lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, auquel cas les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale admise dans la zone.

7.3. Cas des extensions mesurées

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur par rapport à la voie.

Les extensions mesurées peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

7.4. Dans tous les cas les dispositions de l'article UA 8 doivent être respectées.

UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 3 mètres.

UA 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 3, y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres.

10.3. La hauteur maximum est limitée à 5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage du toit au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement sauf dans les cas visés par les articles UA 7.2.2. et UA 7.2.3. Dans cette hypothèse, les règles de hauteur sont définies par ces articles.

10.4. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

10.5. Les bâtiments publics ayant une fonction d'intérêt général peuvent avoir une hauteur maximum de 15 mètres.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

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.

Toute transformation de façade doit respecter le style de l'architecture préexistante. En particulier, les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les murs pleins exceptionnellement admis à l'article UA 6.3 pour assurer la continuité urbaine doivent faire l'objet d'un traitement visant à assurer leur intégration dans le corps de rue. Ils peuvent comporter des trompe-l'œil restituant les modénatures utilisées dans le projet de construction.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge brun ou vieilli masse. Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions neuves ainsi qu'en cas de réfection de la totalité de la toiture.

11.3. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

Implantation

Les clôtures sont implantées à l'alignement des voies.

Aspect

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et correspondre au caractère urbain de la zone en bordure du domaine public.

Leur hauteur totale, tant en bordure du domaine public, que sur limites séparatives, ne pourra dépasser 1,90 mètres.

UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ~~nette~~ ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte-tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

~~UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.~~

CHAPITRE II – ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle de moyenne densité.

UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage.

1.3. La création d'exploitations agricoles.

1.4. La création d'établissements industriels.

1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.7. En limite du ban communal de Gommersdorf à l'Ouest de la RD103, pour tenir compte de l'existence d'une exploitation agricole d'élevage, toute construction sur une profondeur de 18 mètres comptés à partir de la limite communale.

UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère résidentiel de moyenne densité et avec la proximité d'habitations.

2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction existante après obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement, si ce projet ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique.

2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

2.4. La création d'établissements :

- artisanaux s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- commerciaux s'ils ont une ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher inférieure à 500 m²

2.5. La création d'établissements comportant des installations classées, si ces installations classées sont nécessaires aux besoins des habitants, compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

2.7. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée Paris-Est-Mulhouse-ville, de la RD 103 et de la RD 419, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999.
L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions sont annexés au présent règlement.

UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

~~UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Néant.~~

UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Dans le cas des îlots où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe des voies soit au moins égale à 4 mètres.

6.3. Sauf si elles revêtent un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation, les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles 6.1 ou 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul définie à l'article UB 6.2 s'il y a lieu :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 4 mètres.

7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul définie à l'article UB 6.2 s'il y a lieu :

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

Toutefois, des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

7.2.1. dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;

7.2.2. si leur hauteur totale n'excède pas 5 mètres ;

7.2.3. s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, la nouvelle construction lui sera adossée sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur sans en dépasser la longueur ni la hauteur ;

7.2.4. lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, auquel cas les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale admise dans la zone.

7.3. Cas des extensions mesurées

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur par rapport à la voie.

Les extensions mesurées peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

7.4. Dans tous les cas les dispositions de l'article UB 8 doivent être respectées.

UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point de la construction projetée de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes et les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres.

UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 15 mètres.

10.2. Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 4, y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres.

10.3. Dans les cas visés par les articles UB 7.2.2. et UB 7.2.3., ce sont ces articles qui définissent les règles de hauteur.

10.4. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans la ville.

11.2. Clôtures

Implantation

Les clôtures, s'il y a lieu, seront implantées à l'alignement des voies.

Aspect

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction principale et avec l'aspect des clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Sur les limites séparatives, elles seront constituées soit par un mur plein, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur ne pourra dépasser 2,10 mètres.

En bordure du domaine public, elles réaliseront une unité de rue et seront constituées soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure à 0,50 m. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m.

UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ~~nette~~ ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte-tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Toute aire de stationnement sera réalisée conformément aux dispositions de l'article UB 13.4.

UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Tout espace libre d'une propriété devra être entretenu.

13.2. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitat.

13.3. Sur les espaces situés en bordure de la voie publique les plantations de résineux sont interdites.

13.4. Les aires de stationnement, au-delà de 4 emplacements, devront être agrémentées de plantations d'arbres feuillus régulièrement disposés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

~~UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le COS dans la zone UB est fixé à 0,7.~~

CHAPITRE III – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, de faible densité.
Le secteur **UCa** est destiné à l'accueil d'équipements publics sociaux, d'enseignement, de sports et de loisirs.
Le secteur **UCb** est ~~délimité en vue d'autoriser les opérations d'habitat de moyenne à forte densité.~~ un secteur à vocation mixte.

UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les activités, constructions et installations autres que celles visées à l'article UC 2.

1.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage.

1.3. La création d'exploitations agricoles.

1.4. La création d'établissements industriels.

1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC 2.

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.7. **En secteur UCa** les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises en UC 2.2.2.

1.8. **En secteur UCb**, tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des alignements de platanes repérés au plan de zonage comme "Plantations à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme".

UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. **Sauf dans le secteur UCa**, sont autorisés :

2.1.1. Les constructions et opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, de services et d'activités non industrielles.

2.1.2. La création d'établissements comportant des installations classées s'ils corresponsdent au caractère de la zone et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

2.1.3. La création d'établissements artisanaux et commerciaux d'une ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher maximale de 800 m² s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

2.1.4. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou agricoles existants s'ils n'augmentent pas les nuisances et s'ils sont susceptibles d'améliorer le caractère de la zone.

2.1.5. Les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux ou de repos ainsi que leurs annexes (logement du personnel, chapelle…) nonobstant les dispositions des articles UC 9, UC 10 et UC 13.

2.1.6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, susceptibles de contenir au moins 10 unités, sont soumis à autorisation.

2.1.7. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée Paris-Est-Mulhouse-ville, de la RD 103 et de la RD 419, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, et de l'arrêté préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêtés préfectoraux du 11 octobre 1999 et du 21 février 2013. Ces arrêtés et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions sont annexés au présent règlement.

2.1.8. Les coupes, abattages et défrichements des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet de mesures de compensation.

2.1.9. **En outre, dans le secteur UCb**, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2. Dans le secteur UCa, sont autorisés :

2.2.1. Les constructions et installations liées à des activités et équipements publics sociaux, d'enseignement, de sports et de loisirs.

2.2.2. Les logements de gardiennage, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

2.2.3 Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée Paris-Est-Mulhouse-ville, de la RD 103 et de la RD 419, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, et de l'arrêté préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêtés préfectoraux du 11 octobre 1999 et du 21 février 2013. Ces arrêtés et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions sont annexés au présent règlement.

2.3. Dans l'ensemble de la zone y compris le secteur UCa :

2.3.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.

2.3.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.3.3. Tout projet de construction implanté à proximité d'une installation classée doit prévoir les mesures de protection adaptées aux nuisances existantes.

2.3.4. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.
En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration

individuel conformément aux textes en vigueur. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

~~UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Néant.~~

UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en secteur UCa, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres (marge de recul) par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, dans le cas des rues ou des sections de rue où les immeubles existants sont érigés à un alignement architectural différent de la marge de recul, les constructions nouvelles respecteront cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

En secteur UCa, les constructions pourront être implantées à l'alignement.
La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminués d'un mètre.

~~La continuité de la façade sur rue doit être assurée par un bâtiment annexe ou par la clôture.~~

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures.
Les clôtures pourront être implantées à l'alignement des voies et/ou en retrait par rapport à celui-ci.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. ~~**Sauf en secteurs UCa**, sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :~~

~~La construction sera implantée à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

Sauf en secteur UCa, les nouvelles constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :
- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres,
- et si la longueur d'implantation d'une construction sur une limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Par ailleurs, s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment déjà implanté sur limite séparative, la nouvelle construction pourra lui être adossée nonobstant les conditions définies ci-dessus, sans toutefois dépasser ni la longueur, ni la hauteur de ce bâtiment existant.

7.2. **En secteur UCa**, si la construction jouxte une parcelle occupée par une habitation la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative entre ces deux parcelles qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Dans les autres cas, la construction sera implantée soit sur limite séparative soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à 3 mètres.

~~**7.2.** **Sauf en secteur UCa** au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :~~

~~**7.2.1.** Les constructions devront être implantées à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~

~~**7.2.2.** Toutefois, des constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :~~
- ~~lorsque la hauteur totale du bâtiment à édifier n'excède pas 5 mètres, et que les limites latérales et celles des fonds de propriété ne soient pas surbâties sur plus du tiers de leur longueur sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites ;~~
- ~~s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment déjà implanté sur limite séparative la nouvelle construction pourra lui être adossée nonobstant les conditions définies ci-dessus, sans toutefois dépasser ni la longueur, ni la hauteur de ce bâtiment existant.~~

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, dans ce cas, les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

7.4. **En secteur UCb**, la réhabilitation et le changement de destination du bâtiment existant sont autorisés quelle que soit sa distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.

UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

8.1. Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.

8.2. Par rapport à l'ensoleillement :

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf en secteur UCa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum admise au faîte du toit est de 12 m.

10.2. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau préexistant du sol, est inférieure à 1,50 mètre.

10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

10.4. **En secteur UCb,** le nombre de niveaux n'est pas réglementé et la hauteur maximale admise est limitée à 13 mètres.

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

- Tout projet de construction devra correspondre au caractère de la zone.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans la ville.
- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2 Clôtures

Implantation

~~Les clôtures bordant le domaine public seront implantées à l'alignement des voies.~~
Les clôtures pourront être implantées à la limite entre le domaine privé et le domaine public, et/ou en retrait par rapport à cette limite.

Aspect

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction principale et avec l'aspect des clôtures existantes sur les propriétés voisines.
En limite séparative, elles seront constituées, soit d'un mur plein soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,90 mètre.

En bordure du domaine public, elles seront constituées soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure à 0,50 mètres.

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.

UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte-tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Toute aire de stationnement sera réalisée conformément aux dispositions de l'article UC 13.4.

UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Tout espace libre d'une propriété devra être entretenu.

13.2. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitat.

13.3. Sur les espaces situés en bordure de la voie publique les plantations de résineux sont interdites.

13.4. Les aires de stationnement, au-delà de 4 emplacements, devront être agrémentées de plantations d'arbres feuillus régulièrement disposées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

13.5. Les deux alignements de platanes, identifiés au plan de zonage, sont repérés comme "Plantations à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme".

~~**UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~**14.1.** Pour la zone UC, le C.O.S. est fixé à 0,70 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.~~

~~**14.2. Dans les secteurs UCa et UCb**, il n'est pas fixé de C.O.S.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.~~

CHAPITRE IV – ZONE UE

La zone UE a vocation à recevoir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article UE 2**.**

UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de services et d'entrepôts.

2.2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

2.3. Les logements de service dans la limite d'un logement par établissement si leur édification n'est pas incompatible avec les règles de sécurité afférentes à l'activité développée et à condition qu'ils soient édifiés à proximité de l'installation qui devra obligatoirement être antérieure.

Ce nombre de logements peut être porté à deux maximum par établissement si les conditions de surveillance et de sécurité y obligent.

2.4. Les bureaux s'ils constituent le complément administratif, technique ou commercial de l'établissement installé sur la même parcelle de propriété.

2.5. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

2.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

2.7. La réalisation des équipements publics prévus en emplacement réservé au plan de zonage.

2.8. L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions générales d'accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Accès aux parcelles bordant le domaine public routier.

La conformation des accès est fonction de la nature des entreprises de sorte que, sur le domaine public, la gêne à la circulation générale, due aux manœuvres des véhicules lourds sortant des parcelles ou y pénétrant doit être la plus faible possible.

Des dispositions particulières, garantissant plus sûrement la sécurité des usagers en transit pourront être exigées au cas où les installations du pétitionnaire engendreraient un trafic jugé important.

3.3. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne devra faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

~~UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Néant.~~

UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Les cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou explosives nécessaires à l'exploitation de l'entreprise ne seront jamais implantées à moins de 20 mètres des limites séparatives sauf recul plus important généré par l'existence d'installations classées.

Dans tous les cas, les règles de sécurité en vigueur doivent être respectées.

Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE, sauf recul plus important généré par l'existence d'installations classées, La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

8.1. Par rapport aux baies :

Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

En tout état de cause, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.

8.2. Par rapport à l'ensoleillement :

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables et des locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), cantines, infirmeries, lieux de repos, prennent jour sur cette façade. Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, les bâtiments doivent être implantés de la façon suivante :

- soit de manière contiguë ;
- soit, dans les autres cas, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée aux deux tiers de la parcelle.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faîte du toit exception faite des éléments techniques de la construction reconnus indispensables (cheminées, souches de ventilation, édicule d'ascenseur).

10.2. La hauteur maximale des silos mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel est limitée à 20 mètres.

UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les matériaux de revêtement des façades devront assurer un bon vieillissement et faciliter l'entretien.

11.2. Stockage

Tout stockage à l'air libre sera interdit.

11.3. Clôtures

Implantation

Les clôtures, s'il y a lieu, seront implantées à la marge de recul.

Aspect

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction principale.

Leur hauteur ne pourra dépasser 2,10 mètres sauf si la sécurité et la protection des activités ayant lieu sur la propriété l'exigent.

UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction sans toutefois être inférieures aux valeurs suivantes :

- logement : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % ~~SHON~~ de la surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % ~~SHON~~ de la surface de plancher
- centres commerciaux : 100 % ~~SHON~~ de la surface de plancher + emplacement de livraison
- toutes dispositions devront être prises de façon à ce que les manœuvres des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Lorsque les aires de stationnement dépassent une capacité de 20 véhicules, elles devront obligatoirement être plantées d'arbres feuillus régulièrement répartis à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Boisements et espaces verts :

Les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement de véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts.

~~UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles UE 3 à UE 13.~~

CHAPITRE V - ZONE AU

Les secteurs d'urbanisation future **AUa et AUc,** et sous-secteur **AUa1**, constructibles sous conditions, correspondent aux extensions urbaines de caractère essentiellement résidentiel.
Le secteur **AUb** est quant à lui destiné à la mise en valeur des terrains situés en bordure de la voie ferrée.
Enfin, le secteur d'urbanisation future **AUd,** constructible sous conditions, est destiné à l'accueil d'équipements publics sociaux, d'enseignement, de sports et de loisirs.

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions en dehors des dispositions prévues à l'article AU 2 et notamment :

- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussement des sols, sauf ceux prévus dans le cadre de l'aménagement du secteur AUc et du sous-secteur AUa1,
- l'aménagement de terrains de camping-caravaning sauf dans le secteur AUd, si le projet en comporte,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. **Dans les secteurs AUa et AUc,** les constructions, installations et travaux autorisés dans la zone UC, après restructuration du parcellaire dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé, à condition que :

- le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants,
- qu'elle ne compromette pas l'urbanisation harmonieuse du secteur,
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur en fonction d'un projet d'ensemble des équipements publics,
- ~~que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une surface minimale de 1 hectare,~~
- toute opération, dans le secteur **AUc,** et le secteur **AUa** situé entre les rues de Bâle, des vergers et des fleurs, porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha ;
- toute opération, dans le secteur **AUa** situé entre les rues du bassin, des prés, du canal et de la frégate, porte au minimum sur une superficie de 35 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 35 ares.

Dans ce cas, les règles applicables aux opérations sont celles définies dans la zone UC sauf dispositions plus restrictives du présent règlement de zone AU.

2.2. Dans le sous-secteur AUa1, les constructions, installations et travaux autorisés dans la zone UC, après restructuration du parcellaire dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, à condition que :

- le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants,
- qu'elle ne compromette pas l'urbanisation harmonieuse du secteur,
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur en fonction d'un projet d'ensemble des équipements publics,
- que les opérations soient compatibles avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" présentées dans le cadre du présent document.

Dans ce cas, les règles applicables aux opérations sont celles définies aux articles AU 3 à AU 14.

2.3. Dans le secteur AUa1, conformément à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

2.4. Dans le secteur AUa1, sur une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du rail de la voie ferrée le plus proche, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013 et de l'arrêté préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêtés préfectoraux du 11 octobre 1999 et du 21 février 2013.
Ces arrêtés et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions, sont annexés au présent dossier.

2.5. Dans le secteur AUb, les outillages nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.

2.6. Dans le secteur AUc, la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

2.7. Dans le secteur AUd, les opérations d'aménagement destinées aux équipements publics sociaux, d'enseignement, de sports et de loisirs à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants,
- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation harmonieuse du secteur,
- que les équipements propres soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur en fonction d'un projet d'ensemble des équipements publics.

Dans ce cas, les règles propres à l'opération sont celles du secteur UCa.

AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans le sous-secteur AUa1 :

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long sauf lorsqu'elles sont destinées à être prolongées ultérieurement dans le cadre d'un aménagement cohérent du sous-secteur.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

~~AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Néant.~~

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur AUa1, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur AUa1, les constructions seront implantées soit sur limite séparative, soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur AUc et sous-secteur AUa1, il n'est pas fixé de prescriptions particulières. Les dispositions de l'article UC 8 ne s'appliquent pas à ce secteur et sous-secteur.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur AUa1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur AUa1 :

10.1. La hauteur maximum admise au faîte du toit est de 12 m.

10.2. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau préexistant du sol, est inférieure à 1,50 mètre.

10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dans le sous-secteur AUa1 :

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2. Dans le secteur AUc, sauf en cas de toiture terrasse, la coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans la ville.

Dans le secteur AUc, les clôtures seront constituées d'un grillage.
Leur hauteur ne pourra dépasser 1,20 mètre.

AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le sous-secteur AUa1, concernant les **constructions à vocation d'habitat**, il sera exigé la réalisation en dehors des voies publiques :

- Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : une place de stationnement.

- Au-delà de 100 m² de surface de plancher : 1,5 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, ce chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

Une place de stationnement par logement sera demandée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Pour les autres activités, il conviendra de respecter les normes minimales correspondantes :

- foyer de personnes âgées : 1 pl/10 chambres,

- commerces isolés : 60 % de la surface de plancher (S.P.) - minimum 2 places,

- marchés : 60 % de S.P. + places aux véhicules des commerçants,

- bureaux, commerces : 60 % de S.P.,

- ateliers, dépôts : 10 % S.P.,

- hôtels, restaurants : 60 % S.P.

- salles de spectacles : 1 pl/10 personnes,

- salles de réunions : 1 pl/10 personnes,

- cultes : 1 pl/15 personnes,

- stades : entraînement : 10 % emprise,
  spectacles : 1 pl/10 personnes,

- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m2/2 élèves,
  secondaire/supérieur : 1 pl/7 élèves.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Pour le secteur AUa, situé au lieu-dit "Adelberg", dans les lotissements, il est exigé en plus des espaces verts privatifs, la création d'un espace vert commun dont la surface sera au moins égale à 10 % de la superficie du secteur. Cet espace vert commun comportera des plantations d'arbres de hautes tiges à feuilles caduques.

13.2. Dans le sous-secteur AUa1 :

13.2.1. Conformément aux dispositions présentées dans le cadre du document "Orientations d'Aménagement et de Programmation", il devra être réalisé une coulée verte centrale.

13.2.2. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitat.

13.2.3. Les aires de stationnement, au-delà de 4 emplacements, devront être agrémentées de plantations d'arbres feuillus régulièrement disposées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

~~AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

CHAPITRE VI - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres, ayant vocation à accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
Le secteur agricole quasi inconstructible Aa doit être protégé en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, ainsi que pour la qualité paysagère et l'intérêt du site.

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article 2.

1.2. Les affouillements, les exhaussements de sol.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4. La création de terrains de camping-caravaning.

1.5. La création d'étangs.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés à conserver au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

1.7. Toute construction ou installation dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de la conduite de gaz reportée sur le plan de zonage au 1/5000^{e}.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la **zone A et du secteur Aa** :

2.1.1**.** L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des bâtiments ou des logements existants à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

2.1.2. Sur une propriété où il existe déjà un logement régulièrement occupé, l'aménagement d'annexes à usage exclusif de gîte rural.

2.1.3. Les abris de pâture qui n'excèdent pas 20 m^2, démontables, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés, bâtis en bois et sans fondations.

2.1.4. Les installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements d'infrastructure d'intérêt public.

2.1.5. Les outillages nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.

2.1.6. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée Paris-Est-Mulhouse-ville, de la RD 103 et de la RD 419, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêt préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions sont annexés au présent règlement.

2.1.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.2. **Dans la zone A**, secteur Aa excepté, les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales et végétales y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol et/ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation (S.M.I.) dans le cas de production animale, et à moins deux fois la S.M.I. dans le cas de production végétale, conformément à la réglementation en vigueur, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation dont la construction doit obligatoirement être antérieure et qu'elle ne comportent pas plus de deux logements de 400m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher totale ;
- que les bâtiments d'exploitation soient regroupés ;
- que les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'Eau Potable

A défaut de branchement sur le réseau public d'eau potable, les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion de celles relatives aux eaux minérales, sont applicables.

4.2. Assainissement

A défaut de branchement sur le réseau public, l'assainissement individuel sera réalisé par un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

~~A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~La superficie minimale du terrain d'assiette des constructions produisant des eaux usées est de 4000 m².~~

A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimum suivante de l'axe de la voie :

Voie	*Distance en m*
RD	25 m
Autre voie	10 m

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2. Le long des propriétés limitrophes de la zone N comportant des espaces boisés classés à conserver cette distance doit être au moins égale à 20 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres sauf nécessité technique.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toutes constructions à usage agricole en zone A est de 12 mètres au faîte du toit.

La hauteur des maisons d'habitation attenantes ne devra pas dépasser 2 niveaux + combles avec une hauteur plafond de 10 mètres au faîtage.

Ces dimensions pourront être dépassées si la construction est adossée à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur de ce bâtiment.

10.2. La hauteur maximale autorisée pour les abris de pâture est de 3 mètres.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Les volumes ne seront pas préjudiciables au site. Ils devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

11.2. Les matériaux de façade devront présenter un aspect de finition : bois traité, enduit peint, métal laqué.

11.3. Les matériaux de toitures seront en harmonie avec l'ensemble de la construction.

11.4. Les clôtures : seules seront autorisées des clôtures légères (grillage) nécessaires pour des questions de sécurité.

A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles de stationnement applicables en zone A pour les bâtiments autorisés dans la zone sont celles énumérées en annexe sous la rubrique stationnement.

A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction sera subordonné au maintien d'arbres de haute tige s'ils existent et à l'aménagement d'espaces verts de qualité.

~~A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 3 à A 13.~~

CHAPITRE VII - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger.

Le secteur **Na** à vocation résidentielle, de faible densité, est implanté en discontinuité avec le tissu bâti existant.

Le secteur **Nb**, à forte sensibilité paysagère, est destiné à l'accueil des équipements de sport et de loisir en plein air. Une partie de ce secteur est incluse dans le périmètre de la zone inondable de la Largue.

N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article n° 2 et notamment :

1.1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.

1.1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.1.3. La création d'étangs de pêche.

1.1.4. La création de terrains de camping et de caravanage.

1.1.5. La construction et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge du cours d'eau.

1.1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du cade de l'urbanisme.

1.2. Dans le secteur **Na**, toute nouvelle construction à usage d'habitation.

1.3. Dans la partie de la zone N et du secteur Nb exposée au risque d'inondation telle qu'elle est délimitée aux plans de zonage n° 3.a et n° 3.b •

- Les constructions de toutes natures,
- Tous travaux ou aménagements faisant obstacle au libre écoulement des eaux et notamment les remblais.

N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Toute occupation ou utilisation indispensable à la sauvegarde, à la protection et à l'entretien du site.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques prévus en emplacement réservé, à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

2.3. Les installations et les constructions nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer.

2.4. Les coupes et les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.5. **Dans le secteur Na** :
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- L'adjonction d'annexes si elles sont édifiées à moins de 20 mètres d'un bâtiment d'habitation.

2.6. **Dans le secteur Nb**, les installations d'intérêt public de sport et de loisirs en plein air.

N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

~~N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Néant.~~

N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur les constructions, exceptées celles nécessaires à l'exploitation et à la maintenance du chemin de fer, devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

Voie	*Distance en m*
RD	25 m
Autre voie	10 m

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la maintenance du chemin de fer, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 En cas d'extension contiguë, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

10.2. En cas d'adjonction d'annexes, la hauteur maximale est limitée à la hauteur des constructions voisines.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des questions de sécurité.

N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors d'aménagements ou de constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations le long de la Largue doivent être conservées ou réimplantées.

~~N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Pour les constructions autorisées, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 3 à N 13.~~

ANNEXES

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

-	logements [1]: chambres individuelles	:	0,5 pl/chambre
	studios et 2 pièces	:	1pl/logement
	3 pièces et plus	:	2 pl/logement
	logements de service [zone UE, secteur AUe]	:	1pl/logement
-	foyer de personnes âgées	:	1 pl/10 chambres
-	commerces isolés	:	60% de la ~~S.H.O.N.~~SP[2] minimum 2 places
-	marchés	:	60 % ~~S.H.O.N.~~ + places aux véhicules des commerçants
-	bureaux, commerces	:	60 % ~~S.H.O.N.~~ SP
-	ateliers, dépôts	:	10 % ~~S.H.O.N.~~ SP
-	hôtels, restaurants	:	60 % ~~S.H.O.N.~~ SP
-	salles de spectacles	:	1 pl/10 personnes
-	salles de réunions	:	1 pl/10 personnes
-	cultes	:	1 pl/15 personnes
-	stades : entraînement	:	10 % emprise
	spectacles	:	1 pl/10 personnes
-	enseignement : primaire (2 roues)	:	1 m²/2 élèves
	secondaire supérieur	:	1 pl/7 élèves

[1] Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

[2] ~~S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette~~ SP = Surface de Plancher

SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6°Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7°Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8°D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.


ALSACE
Collectivité
européenne

DAUHR
ATD
Alsace