PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **MARCKOLSHEIM**

REGLEMENT ECRIT MODIFIÉ

Approbation PLU	le 09/06/2016
Modification n°1 PLU	le 21/09/2017
Modification n°2 PLU	le 07/04/2022
Modification n°3 PLU	En cours
Modification n°4 PLU	En cours

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

CONSULTATION MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°2

Marckolsheim

4. Règlement

MODIFICATION N°2

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2022

Le Maire

Avril 2022

Modifications du règlement :

Ces modifications du règlement apparaissent ***en caractères italiques gras rouge*** et en ~~caractères barrés~~ aux articles suivants :

- UA 11 ;
- UA 7 ;
- UB 7 ;
- UC 7 ;
- UX 2.

La liste des plantations figurant en annexe est mise à jour pour tenir compte de la volonté de privilégier les essences locales.

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES 3

CHAPITRE I – ZONE UA..... 9

CHAPITRE II – ZONE UB..... 17

CHAPITRE III – ZONE UC..... 25

CHAPITRE IV – ZONE UX 33

CHAPITRE V – ZONE UV 41

CHAPITRE VI– ZONE IAU 47

CHAPITRE VII– ZONE IIAU 63

CHAPITRE VIII – ZONE A..... 67

CHAPITRE IX - ZONE N..... 75

ANNEXES..... 81

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 84

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL..... 86

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME..... 87

LISTE DES PLANTATIONS..... 88

LISTE DES BATIMENTS A PROTEGER..... 89

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARCKOLSHEIM tel que délimité sur le plan de règlement.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'occupation des sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 1998, révisé le 9 septembre 2008 et modifié le 6 juin 2013.

1.1. Les règles définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

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.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

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

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de MARCKOLSHEIM définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa,
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCe et UCa,
- une zone urbaine UX qui comprend les secteurs UXa, UXe et UXp,
- une zone urbaine UV,
- une zone à urbaniser IAU divisée entre les secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUs, IAUp et IAUxa comprenant un sous secteur $IAUxa_1$, et un sous-secteur de zone $IAUxa_2$
- une zone à urbaniser IIAU divisée entre les secteurs IIAUe et IIAUxp,
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ad ;
- une zone naturelle N comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nr.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

Conformément aux articles L.111-15 et L 111-23 du Code de l'Urbanisme "

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le plan local d'urbanisme autorise, dans le délai prévu à l'article L111-15**,** la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies et la restauration des bâtiments en toutes zones**.**

5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la non-conformité.

Constituent une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- *par rapport à l'alignement de la voie :*
  - tout rapprochement supplémentaire du bâti par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée ;
  - tout éloignement supplémentaire du bâti par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée ;

- *par rapport à la limite séparative :*
  - tout rapprochement supplémentaire du bâti par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'une distance minimale de recul est imposée ;

- *par rapport à la hauteur :*
  - toute surélévation supplémentaire du bâti par rapport à la hauteur limite imposée.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

CHAPITRE I – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions, installations et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :

- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes, sauf celles situées sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts ;
- les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage, sauf ceux contigus à une activité professionnelle de réparation automobile ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux contigus à une activité professionnelle de réparation automobile ;
- les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

1.4. La démolition de tout ou partie de bâtiments, porches et murs identifiés sur le plan de règlement et figurant en annexe au présent document qui devront être conservés dans leur aspect général. Toutefois ils pourront faire l'objet de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte à leur caractère architectural s'agissant des parties affectées à l'habitation.

1.5. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres de l'axe du Stadtgraben.

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

2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes, sous réserve de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

2.3. Toutes interventions et travaux portant sur les constructions identifiés au plan de règlement et figurant en annexe au présent document devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la protection du patrimoine bâti en centre ancien.

Article 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain**,** les constructions donnant sur la rue doivent être implantées à l'alignement des voies. Les murs aveugles sur rue et les façades présentant exclusivement une ou plusieurs portes de garages sont proscrits.

Une distance d'1,5 mètre par rapport à l'alignement des voies pourra être exigée pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments.

En présence d'un alignement existant en retrait de la voie, les nouvelles constructions pourront s'implanter sur cet alignement.

En cas de construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions s'appliquent le long de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les saillies, débords de toitures, encorbellements et dispositifs d'isolation des constructions par l'extérieur sont autorisés sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- de ne pas entraver la circulation publique.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies, la construction à édifier doit être implantée :

- sur limite séparative :
- de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (D) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (prospect D ≥ H/2 minimum 3 mètres) ;
- en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètre.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

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

- toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

  - si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à la gouttière et 6 mètres au faîtage sur limite et ~~si leur longueur sur limite~~ ***si la longueur totale d'adossement des constructions implantées sur limite*** n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs ;

  - ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

- les constructions peuvent être implantées en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètre.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ~~entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;~~
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres.
- les constructions inférieures à 20 m^2 d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.~~-~~

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions se distribuant le long de l'axe principal, constitué par la rue Georges Clémenceau et la rue du Maréchal Foch, est limitée à 7 mètres à l'égout principal du toit et à 15 mètres au faîtage, par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.

Dans le reste de la zone **UA**, cette hauteur maximale est ramenée respectivement à 7 et 12,5 mètres.

10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres et 12,5 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

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

11.1. Bâtiments

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

Les constructions nouvelles par leurs proportions, dimensions, architecture et volumétrie devront garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant.

11.2. Toitures

Si les capteurs solaires sont placés sur le toit, ils doivent être intégrés dans le plan de toiture.

La pente des toitures des bâtiments ne doit pas être inférieure à 45° ; des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments d'une emprise inférieure à 50 m^2 ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Les pentes de toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments publics.

11.3. Clôtures

Sauf dispositions contraires énoncées à l'article **UA 1** (protection de certains murs de clôture), les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur plein, ***de grilles, grillages ou lattes de bois verticales surmontant ou non un mur-bahut.*** Elles devront s'insérer de façon harmonieuse au paysage urbain. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sauf pour les porches matérialisés au plan de règlement.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 mètres.

12.3. Les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas aux commerces de moins de 100 m^2. Les commerces de plus de 100 m^2 y demeurent soumis.

12.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

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

Les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II – ZONE UB

Cette zone comprend le secteur **UBa** recouvrant la cité paysanne faisant l'objet de dispositions particulières et à laquelle s'appliquent, en outre, des orientations d'aménagement et de programmation.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les établissements industriels, les installations et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :

- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes, sauf celles situées sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts ;
- les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage, sauf ceux contigus à une activité professionnelle de réparation automobile ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux contigus à une activité professionnelle de réparation automobile ;
- les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

1.4. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres de l'axe du Stadtgraben.

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

2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes, sous réserve de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

2.2. Au sein du secteur **UBa**, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la cité paysanne.

Article 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. 75 % de la façade d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 50 m^2 et donnant sur la voie doit être implantée à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement de la voie ; cette distance est portée à 15 mètres dans la rue de l'Alma et la rue de la Passerelle. Pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 m^2, l'implantation est autorisée à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement.

En cas de construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions s'appliquent le long de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions devant être implantées à l'arrière d'une construction existante.

6.2. Toutefois, en cas de construction existante implantée à une distance de plus de 5 mètres ou 15 mètres rue de l'Alma et rue de la Passerelle par rapport à l'alignement de la voie, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés.

6.3. Une distance minimale d'1,5 mètre par rapport à l'alignement des voies est exigée pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies, le bâtiment à construire peut être implanté sur limite séparative, dans les conditions définies ci-après, ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche (D) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (prospect $D \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres sur cette limite.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

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

- toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

  - si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à la gouttière et 6 mètres au faîtage sur la limite et ~~si leur longueur sur limite~~ ***si la longueur totale d'adossement des constructions implantées sur limite*** n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs ;

  - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3. Quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, dans le cas où la construction à édifier compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.4. S'il existe sur le fonds voisin une construction implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives, la construction à édifier pourra être établie avec un retrait au moins équivalent à celui de la construction existante. La distance séparant les deux constructions ne pourra toutefois être inférieure à 0,80 mètre ni supérieure à 1,20 mètre afin de permettre l'entretien des façades.

7.5. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux .paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ~~entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8~~ ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres.
- les constructions inférieures à 20 m^2 d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

7.6. Les piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementée.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise maximal est fixé à 0,7.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout principal du toit et à 12,5 mètres au faîtage, par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction. Toutefois, Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

10.2. Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

10.3. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 %.de l'emprise du niveau directement inférieur.

10.4. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.5. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12,5 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

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

11.1. Bâtiments

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

Les constructions nouvelles, par leurs proportions, dimensions, architecture et volumétrie, devront garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant.

11.2. Toitures

Si les capteurs solaires sont placés sur le toit, ils doivent être intégrés dans le plan de toiture.

11.3. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives et sur rue est limitée à 2 mètres ; elles peuvent être constituées de murs pleins enduits, de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut. Les clôtures devront s'insérer de façon satisfaisante dans l'architecture de la construction et dans le paysage urbain.

11.4. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de la voie.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m.

12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

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

Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Les plantations devront être choisies préférentiellement parmi des essences figurant dans la liste jointe au présent règlement.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE III – ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs :

- **UCa** secteur protégé en raison de son intérêt historique, patrimonial et paysager ***;***
- **UCe** correspondant à la cité EDF.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les établissements industriels, les constructions, installations et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :

- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes, sauf celles situées sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts ;
- les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage, sauf ceux contigus à une activité professionnelle de réparation automobile ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux contigus à une activité professionnelle de réparation automobile ;
- les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

1.4. Dans le secteur **UCa** les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UC. 2.3.**

1.5. Dans le secteur **UCe** les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UC. 2.4.**

1.5. Dans la zone P.E.L. de dangers très graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

1.6. Dans la zone E.L.S de dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3e catégorie.

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

2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes, sous réserve de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

2.2. Dans le secteur **UCa** :

- les travaux, équipements et installations nécessaires à la restauration, à la mise en en valeur ou à la rénovation du patrimoine historique existant ;
- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Dans le secteur **UCe** :

- les extensions limitées de manière non cumulative des maisons d'habitation présentes sans création de nouveau logement ;
- les dépendances, à l'exception des garages, liées aux habitations existantes dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 20 m^2, et ce de manière non cumulative ;
- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie. En cas de construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions s'appliquent le long de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

6.2. Toutefois, en cas de construction existante implantée à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés.

6.3. En outre, les abris ouverts du type carport, ouverts au moins sur 3 côtés, peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

6.4. Une distance minimale d'1,5 mètre par rapport à l'alignement des voies pourra être exigée pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (D) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect D ≥ H/2 minimum 3 mètres).

7.2. Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et ~~si leur longueur sur limite~~ ***si la longueur totale d'adossement des constructions implantées sur limite*** n'excède pas 7 mètres mesurés sur une limite et 12 mètres sur deux limites séparatives ;

- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ~~entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8~~ ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques doivent être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres ;
- les constructions inférieures à 20 m^2 d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.
- les bâtiments et équipements publics ainsi que les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1 mètre de ces limites.

7.4. Quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, dans le cas où la construction à édifier compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.5. Les piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementée.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise maximal est fixé à 0,5. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout principal du toit et à 12,5 mètres au faîtage, par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.

10.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 %.de l'emprise du niveau directement inférieur.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12,5 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

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

11.1. Bâtiments

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

Les constructions nouvelles, par leurs proportions, dimensions, architecture et volumétrie, devront garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant. Dans le secteur **UCe**, les extensions limitées des constructions devront être réalisées dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales des constructions d'origine.

11.2. Toitures

Les capteurs solaires sont placés sur le toit, ils doivent être intégrés dans le plan de toiture.

11.3. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives et sur rue est limitée à 2 mètres ; elles peuvent être constituées de murs pleins enduits, de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut. Les clôtures devront s'insérer de façon satisfaisante dans l'architecture de la construction et dans le paysage urbain.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 mètres.

12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

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

13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au tiers de la surface du terrain. Les plantations devront être choisies préférentiellement parmi des essences figurant dans la liste jointe au présent règlement.

13.2. Dans le secteur **UCe**, (Cité EDF), la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à la moitié de la superficie du terrain.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE IV – ZONE UX

La zone **UX** est une zone équipée qui est destinée principalement à l'implantation d'activités économiques et qui recouvre les installations fluviales et hydroélectriques.

Elle se répartit en 3 secteurs dont les caractères sont les suivants :

- **UXa** : destiné principalement aux activités économiques diversifiées,
- **UXe** : recouvrant les installations fluviales et hydroélectriques,
- **UXp** : réservé majoritairement aux activités industrielles et portuaires.

Article UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage d'habitation.

1.2. Les piscines de plus de 10 m^2 qui ne sont pas en lien avec la fonction économique du secteur **UXa**.

1.3. Les constructions et installations agricoles.

1.4. Dans les secteurs **UXa**, **UXe** et **UXp**, toutes occupations ou utilisations du sol ne correspondant pas au caractère du secteur et toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises sous condition à l'article UX2.

1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :

- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts ;
- les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- 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 carrières ou de gravières, la création d'étangs.

1.7. Dans la zone P.E.L. de dangers très graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

1.8. Dans la zone E.L.S de dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3e catégorie.

1.9. Au sein des zones d'éloignement délimitées autour des silos de stockage de céréales situés en secteur **UXp** et matérialisées au plan de zonage, sont interdits les aménagements créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour, voies ferrées ouvertes au transport de voyageur ainsi que les constructions à usage d'habitat.

Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteurs UXa, UXe, UXp

2.1. Les logements de service nécessaires à une activité admise dans la zone sont autorisés à condition :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et services ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que leur surface ne dépasse pas 30 m² ;
- que leur nombre soit limité à un par établissement.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage sont admis s'ils sont localisés et conçus de façon à être soustrait de toute vue extérieure et s'ils font l'objet de réparation, retraitement, tri ou recyclage.

2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Secteur UXa

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux. Les commerces sont admis s'ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

2.6. ~~Les terrains situés Route d'Elsenheim et dans la zone d'activités communale, tels qu'ils sont matérialisés au plan de règlement, sont identifiés comme périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.~~

~~Au sein du périmètre considéré, ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.~~

Secteur UXe

2.9. Les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités d'entretien, d'exploitation du Rhin et de production d'énergie hydroélectrique.

Secteur UXp

2.10. Les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités industrielles, portuaires, d'entretien et d'exploitation du Rhin.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
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.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Le long de la RD 10 les accès sont limités à un par propriété ; ils peuvent être interdits s'il existe la possibilité d'accès par l'intermédiaire d'une voie interne au secteur d'activité.

Article UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

<u>Secteur UXa</u>

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

<u>Secteur UXe et UXp</u>

Le traitement des eaux usées industrielles et domestiques devra être assuré par des systèmes autonomes d'épuration conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être rejetées soit dans un émissaire naturel, soit vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Dans le secteur **UXa**, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies et à 6 mètres des berges des cours d'eau

6.2. Dans les secteurs **UXe** et **UXp**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des RD. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne réduisent pas les distances. Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des RD, s'il n'en résulte pas un risque pour la sécurité de la circulation publique.

Article UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UX

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L), doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points (H), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (prospect L ≥ H minimum 5 mètres).

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (prospect L ≥ H/2 minimum 4 mètres).

7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UX 8 sont alors applicables.

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

Non réglementée.

Article UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur **UXa** la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au total par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures reconnues indispensables.

10.2. Dans les secteurs **UXe** et **UXp** la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Article UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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.

Les surfaces, quelle que soit leur destination, même si elles sont utilisées pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc…, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples et l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont notamment autorisés.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Dans le secteur UXa, aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.3. Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 3 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent être traitées avec le même soin que les clôtures sur rue.

Les clôtures sur rue ou limites séparatives pourront être doublées de plantations à base d'essences locales choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent dossier.

Article UX 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

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

13.1. Les espaces libres compris dans les marges de recul entre les constructions et l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.2. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés à base d'essence locales.

13.3. Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations à base d'essences figurant préférentiellement dans la liste jointe au présent règlement.

Article UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE V – ZONE UV

La zone UV recouvre la coulée verte de l'Ischert devant conserver son caractère naturel.

Article UV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article UV 2 et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Les clôtures fixes maçonnées et/ou avec fondation.

Article UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone **UV** y sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article UV 11,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les abris de jardin à raison d'un par parcelle de jardin ou de verger. Par abri de jardin, il faut entendre une construction à structure légère en bois dont l'emprise ne peut excéder 9 m^2 et la hauteur totale 3 mètres et servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UV**,
- les extensions mesurées des équipements publics et d'intérêt général existants.

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

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 en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UV 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété bâtie ou évacuées par des moyens appropriés.

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, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

La réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques pourra être autorisée.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UV 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

Les nouvelles constructions devront respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport aux berges de l'Ischert.

Le long de l'Ischert, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres des berges.

Article UV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.

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

Non réglementée.

Article UV 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m^2.

Article UV 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Les extensions des bâtiments présents ne pourront dépasser la hauteur initiale de la construction.

10.2. La hauteur maximum des abris de jardins est limitée à 3 mètres.

Article UV 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les abris de jardin devront comporter un traitement extérieur de façades d'aspect bois.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et pourront être constituées sous forme de structure végétale. Elles devront être conçues de manière à permettre les déplacements de la petite faune (Hérissons,…), notamment sous forme de grillage à larges mailles. Les clôtures fixes maçonnées et/ou avec fondation sont interdites.

Article UV 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementée.

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

Les nouvelles plantations arbustives seront composées de préférence d'essences champêtres fruitières ou feuillues. Les abords des constructions et les surfaces des parcelles devront présenter un caractère soigné et entretenu.
Le cortège végétal le long de l'Ischert devra être préservé.

Article UV 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article UV 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article UV 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE VI– ZONE IAU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur dans le cadre du présent P.L.U.

La zone **IAU** se répartit entre les secteurs suivants :

- **IAUb** à vocation prioritaire d'équipements admettant également notamment de l'habitat ;
- **IAUc** et **IAUa** à vocation principale d'habitat admettant également les occupations et utilisations du sol accompagnant l'habitat ;
- **IAUp** mis en place dans la perspective de l'aménagement d'équipements de tourisme et de loisirs.
- **IAUxa** réservé à la zone économique intercommunale comprenant ~~un~~ deux sous-secteurs **IAUxa$_1$** et **IAUxa2** ;
- **IAUs** mis en place en vue du réaménagement de l'ancienne plateforme douanière.

Article IAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **IAU 2**.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques ;

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ;

- l'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexes implantées à proximité directe de l'habitation existante.

2.2. Dans les secteurs **IAUc** et **IAUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 hectare ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 1 hectare, ou sur des espaces résiduels d'une superficie inférieure à 1 hectare pour le secteur **IAUc.** Pour le secteur **IAUa,** ce seuil de surface par opération est ramené à 30 ares ***;***
- que les activités à vocation d'artisanat demeurent compatibles avec le voisinage ;
- que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, les secteurs **IAUa** ne sont pas soumis à la production minimale de logements mais restent soumis aux principes d'aménagement figurant aux documents graphiques.

Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.

2.3. Dans le secteur **IAUb**, les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et d'habitat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que les activités ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;

- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.

2.4. Dans le secteur **IAUp**, les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités touristiques, de loisirs ainsi que ceux nécessaires à l'aménagement d'un port de plaisance à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- que les équipements propres à l'opération soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,

- que les constructions, installations et équipements s'insèrent de façon harmonieuse dans le site et le paysage,

- qu'une bonne articulation avec les zones naturelles et urbaines limitrophes soit garantie.

Dans ce cas, les articles IAU 3 à IAU 14 ci-après sont applicables.

2.5. Dans le secteur **IAUs**, les constructions, installations et équipements touristiques, d'accueil du public, et à vocation culturelle ou pédagogique à condition :

- que les équipements propres à l'opération soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,

- que les constructions et installations s'insèrent de façon harmonieuse au site et au paysage de l'Ile du Rhin,

- qu'il n'en résulte pas d'incidences notables susceptibles d'affecter les sites classés Natura 2000 de l'Ile du Rhin.

Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.

2.6. Dans le secteur **IAUxa**, ~~et~~ le sous-secteur **IAUxa$_1$** et le sous-secteur **IAUxa$_2$** :

- les constructions, installations à usage industriel, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et de bureaux,
- dans le cadre des activités artisanales et industrielles des entreprises présentes sur le site, des activités commerciales en rapport à leurs productions sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de vente de 400 m^2,
- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces activités ~~soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,~~ ne soient pas à destination d'un public sensible.
- les logements de service, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
  - que leur nombre soit limité à un par établissement,
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m²,
  - qu'ils fassent partie intégrante de la construction principale, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- les dépôts de toute nature à condition d'être protégés des vues extérieures et de faire l'objet de réparations et/ou retraitement,
- les aires de stockage sous réserve :
  - de ne pas être situées entre les constructions et les voies de dessertes;
  - d'être protégés des vues extérieures par une occultation végétale ou en harmonie avec le bâtiment.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- dans le sous-secteur **IAUxa$_1$**, outre l'ensemble de ces occupations et utilisations du sol, les commerces sont également autorisés.

L'ensemble de ces occupations et utilisations du sol devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- les constructions, équipements et installations devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,

- les équipements propres à l'opération devront être réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,

- en cas d'aménagement par tranches successives, une articulation entre les différentes tranches d'urbanisation sera respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,

- les activités ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ;

- demeurer compatible avec les "orientations d'aménagement et de programmation".

Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.

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

Tous secteurs

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gène pour la circulation peut être interdit.

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur de zone IAUxa$_2$

L'accès sur la R.D. 424 se fera à partir d'une nouvelle voie à réaliser sur le giratoire existant. Aucun autre accès privé n'est admis sur la R.D .424.

Deux accès maximum sont autorisés à chacune des parcelles. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité.

Article IAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUp

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

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

Secteur IAUs

4.4. Eau potable

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

4.5. Assainissement

Eaux usées

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. Le traitement des eaux usées industrielles et domestiques devra être assuré par des systèmes autonomes d'épuration conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.6. Electricité et télécommunication

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

Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur de zone IAUxa$_2$

4.7.. Règles générales

Tous les réseaux et leurs dispositifs, même partiellement réalisés, notamment lorsque l'opération d'aménagement ou les constructions n'occupent pas toute la zone, devront être conçus et localisés sur la base d'un aménagement complet de la zone. Tout réseau collectif d'évacuation (public ou privé) doit être raccordé au réseau général public.

4.8. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimenté en eau potable et en provenance du réseau général public.

4.9. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées :
- selon les prescriptions règlementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux
- par branchement vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée par le gestionnaire, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple :
- utilisation de clapets anti-retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise en charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux,
- calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions.

Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation.

Eaux pluviales

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa$_1$

La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales :
- selon les prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux.
- toute construction ou installation doit être branchée vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public.

L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de toute construction, installation, opération ou tranche d'opération doit correspondre à la capacité du réseau collecteur dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. De ce fait, toute construction devra être réalisée de sorte que ni le rez-de-chaussée ni les sous-sols éventuels ne soient submergés pour une pluie d'occurrence supérieure. Cette règle s'applique également aux aires de stockage. En tout état de cause, cet événement ne doit provoquer de pollution du milieu naturel par entraînement des déchets ou produits stockés sur les parcelles.

Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple :

- utilisation de clapets anti-retour retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux,
- calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions.

Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation.

Sous-secteur IAUxa2

Un dispositif de gestion des eaux pluviales a la parcelle est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation. Il concerne aussi bien les eaux pluviales generees par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains prives. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'eaux pluviales existant sur la tranche 1 du PAIM, sauf impossibilité dument démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollue. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation d gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel a écoulement superficiel (cours d'eau, fosse…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inferieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirige vers le réseau public d'eaux pluviales existant sur la tranche 1 du PAIM, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers ce réseau, le maitre d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptes au terrain et a l'opération. Ces

aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapte conformément à la réglementation en vigueur.

Article IAU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Secteurs IAUb, IAUa, IAUc et IAUp

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer.

Secteur IAUs

Les constructions et installations doivent être édifiées de manière à ne pas poser de problème de sécurité et à ne pas entraver la circulation sur la RD 424.

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa$_1$

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de :
- 5 mètres par rapport aux voies de desserte publiques de la zone.

Sous-secteur IAUxa2

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de :
- 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées et nécessaires au fonctionnement des accès aux parcelles, ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à l'équipement de la zone qui peuvent être implantés sur limite d'emprise ou en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les bâtiments comprenant des logements ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les autres constructions.

Article IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUp et IAUs

7.1. A moins que la construction ne soit édifiée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect L ≥ H/2 minimum 3 mètres).

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (dans ce cas les dispositions de l'article IAU 8 sont applicables) ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa$_1$

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (prospect L ≥ H/2 minimum 5 mètres).

Les ouvrages techniques liés aux réseaux publics ainsi que les équipements et bâtiments publics peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites.

Sous-secteur IAUxa2

Les constructions et installations devront s'implanter en retrait minimum de 3 mètres. L'implantation des constructions ou installations sera cependant possible sur une seule limite séparative.

Les ouvrages techniques lies aux réseaux publics ainsi que les équipements et bâtiments publics peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites.

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

Non réglementée.

Article IAU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUp et IAUs

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise

Secteurs IAUxa, IAUxp, IAUP, ~~et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur de zone IAUxa$_2$

Il n'est pas fixé de règle.

Article IAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUs

La hauteur totale maximale des constructions est limitée à 12,5 mètres par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.

Ces hauteurs peuvent être dépassées s'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages.

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

Secteur IAUp

Par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur de zone IAUxa$_2$

La hauteur d'une construction à la faîtière ou le haut de l'acrotère est mesurée verticalement au droit de l'accès à la parcelle sur l'espace public.

La hauteur est limitée à 15 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes.

Les mâts d'éclairage des aires de stationnement et de stockage sont limités à une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur des constructions principales de la parcelle.

Article IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous secteurs

11.1. Le projet 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.

Secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUp et IAUs

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures devront être réalisées de manière à garantir une unité d'aspect entre propriétés avoisinantes. Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur IAUxa$_2$

11.5. Façades

- interdiction d'utilisation de teintes vives; sauf quelques éléments ponctuels

11.6. Toitures autorisées

Les toitures principales seront de faible pente (35° maximum). Toutes les toitures visibles et invisibles à partir du sol seront dans les tonalités des gris, gris/bleu/, gris/vert, gris/brun. Les couvertures de toitures terrasses ne seront pas visibles depuis le sol mais cachées derrières un acrotère réalisé en harmonie avec la façade. Les toitures terrasses seront favorisées.

11.7. Clôtures

- les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres seront constituées d'une haie et/ou d'un grillage. Ce dernier doit être à larges mailles verticales de couleur gris ou vert, doublées ou non par une haie végétale (essences mixtes) ;
- de part et d'autre des accès les murs pleins sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 10 mètres de longueur cumulée et 2 mètres de hauteur.

Spécifiquement, pour le sous-secteur IAUxa2

Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées de haies vives ou de grillages doubles de haies vives. Les clôtures sur limite séparative devront pouvoir permettre le passage de la faune :
- Soit en ménageant un passage de 10 centimètres minimum entre le sol et le grillage.
- Soit en optant pour un grillage avec une largeur de mailles d'au moins 5 centimètres et une hauteur de mailles d'au moins 10 centimètres.

11.8. Les ouvrages techniques, tels que postes de transformation électriques

- Leur accès devra être assuré pour les organismes chargés de la pose et de l'entretien.
- Devront être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines ou du mur de clôture, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article IAU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Secteurs IAUa, IAUc, IAUb, IAUp et IAUs

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, du parti d'aménagement retenu ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Secteur IAUxa~~, et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur IAUxa$_2$

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements.

Dans tous les cas, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- Logement de service : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- autres : 60 % de la Surface de Plancher

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Spécifiquement, pour le sous-secteur IAUxa2
Toute aire de stationnement de véhicules motorises devra être implantée en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.
Toute opération devra inclure un espace de stationnement vélo proportionne à ses besoins.

Tous Secteurs

12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

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

Secteurs IAUa, IAUc et IAUb

13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m^2 d'espace planté. Une superficie minimum de 25% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts.

13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement.

13.3. Le long des voies nouvelles de desserte principale, ouvertes à la circulation publique, il sera réalisé des plantations d'alignement à base de feuillus d'ornement à moyen développement.

Secteur IAUp

Le secteur devra faire l'objet d'un plan de végétalisation en cohérence avec la végétation d'accompagnement du canal.

Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa$_1$ et sous-secteur IAUxa$_2$

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus.

Aménagement en espace verts (pelouses, arbustes, arbres hautes tiges) :

- une bande de 10 m minimum, en limite parcellaire, le long de la RD 424 en limite nord de la zone ;
- l'espace entre la façade de la construction et la RD 424, quand cette distance dépasse 10 m ;
- une bande de ~~5~~ 20 m mini en limite ouest de la zone, le long du canal ;
- une bande de 5 m mini (hors passage de desserte) le long des autres emprises publiques

Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales

Plus généralement, les zones de recul, définies à l'article 6, feront l'objet d'un traitement paysager continu et homogène.

~~La plantation des moyens et grands arbres ne doit pas comporter plus qu'un conifère par parcelle.~~

Seule l'utilisation d'essences indigènes est autorisée pour les haies, les essences résineuses sont interdites.

Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places. Ces arbres pourront être regroupés à l'échelle de l'unité foncière.

Les plantations devront etre choisies majoritairement parmi les essences figurant dans la liste jointe au règlement, et dans tous les cas complétées par des espèces résistantes au changement climatique.

Spécifiquement, pour le sous-secteur IAUxa2
Une haie végétale d'une largeur minimale de 2 mètres sera plantée en limite séparative latérale Sud de chaque lot, des lors que la limite séparative n'est pas bâtie.

Secteur IAUs

Non réglementée.

Article IAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article IAU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article IAU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE VII– ZONE IIAU

La zone **IIAU** est inconstructible dans le cadre du présent règlement. Toutefois, l'affectation future de des terrains est d'ores et déjà indiquée :

Cette zone comprend les secteurs suivants :
- **IIAUe** inscrit en vue d'accueillir à terme notamment un équipement structurant du type lycée ;
- **IIAUxp** délimité en vue de permettre l'accueil d'activités industrielles.

Ces secteurs et la zone IIAU pourront être ouverts à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article IIAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **IIAU 2**.

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

Sont admis :

2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.

2.2. L'édification et la transformation de clôtures.

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

Néant.

Article IIAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

Article IIAU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul minimal de 1 mètre des voies et emprises publiques.

6.2. Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

Route Départementale :	15 m
Autre voie et chemins ruraux :	10 m

Article IIAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations devront être implantées sur limite séparative ou en recul minimum de 1 mètre de la limite séparative.

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

Néant.

Article IIAU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article IIAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article IIAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

Article IIAU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

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

Néant.

Article IIAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article IIAU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Article IIAU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VIII – ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- un secteur **Aa** dans le quel est admis sous condition l'ouverture et l'exploitation de gravière en prolongement du secteur **Nb** ;
- un secteur **Ab** délimité autour constructions dispersées situées en zone **A** ;
- un secteur **Ac** inscrit en vue de l'aménagement d'une plateforme communale de stockage ;
- un secteur **Ad** délimitant le centre équestre existant au lieu-dit « Oberes Muhlfeld ».

Les secteurs **Ab**, **Ac** et **Ad** correspondent à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 qu'elles soient soumis ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de-véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de gravière sauf dans le secteur **Aa.**
- La création d'étang.
- Toute nouvelle construction au sein de la marge de recul établie le long de la digue Tulla des hautes eaux.

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

Sont admis :

2.1. Les installations, ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou collectif, notamment les voies de circulation de tout type, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.

2.2. L'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11.

2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à proximité directe de constructions agricoles déjà existantes. En outre, en cas de création d'une nouvelle activité d'élevage, celle-ci devra s'effectuer à plus de 400 mètres des limites des zones U et AU. Toutefois, en cas d'une exploitation d'élevage existante située à moins de 400 mètres des zones U et AU, de nouvelles installations et constructions sont autorisées. Ces constructions ne sont pas autorisées dans les périmètres de protection rapprochée des forages de Marckolsheim (puits Sandgrube) et d'Elsenheim.

2.4. Les abris liés à l'irrigation agricole, les "cribs à maïs", les abris pour animaux et autres constructions de faible emprise n'excédant pas 20 m^2 d'emprise nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. Ces constructions ne sont pas autorisées dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Marckolsheim (puits Sandgrube).

2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.6. Les occupations et utilisations du sol devront demeurer compatibles avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et programmation concernant l'insertion des constructions dans le paysage agricole et naturel.

2.7. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

2.8. Au sein du secteur **Aa**, sont admis les constructions, affouillements, installations et occupations des sols nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation d'une gravière, en prolongement du secteur **Nb**, ainsi que les équipements, ouvrages, constructions et installations nécessaires à un premier traitement du gisement alluvionnaire à condition :

- de mettre en œuvre une remise état des lieux progressive, au fur et à mesure du développement de l'exploitation. Cette remise en état devra être effectuée en fonction d'une renaturation complète du site conçue en respect et en liaison avec les milieux naturels environnants et en cohérence avec le réaménagement de la gravière située en secteur **Nb** ;
- que les équipements et installations de premier traitement soient démontés au terme de la durée d'exploitation autorisée pour le secteur.

L'ouverture à l'exploitation du secteur **Aa** ne pourra intervenir qu'à l'issue de la remise en état et du réaménagement de la majeure partie du secteur **Nb**.

2.9. Dans les secteurs **Ab,** l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes de manière non cumulative – y compris par la construction de bâtiments ou d'installations annexes – s'il n'y a pas création de nouveau logement et dans la limite totale de 50 m^2 de Surface de Plancher supplémentaire, par unité foncière, par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation de la présente révision du POS en PLU.

2.10. Dans le secteur **Ac**, les travaux, affouillements, équipements, installations et exhaussements de sols nécessaires à l'aménagement d'une plateforme communale de stockage.

2.11. Dans le secteur **Ad**, l'extension du centre équestre existant au lieu-dit « Oberes Muhlfeld », sans qu'il y ait changement d'affectation. Il sera également admis un logement, accolé au bâtiment existant, sous réserve qu'il soit destiné strictement aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage et l'entretien du centre équestre. La surface de plancher de ce logement est limitée à 100 m^2.

Article A 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

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

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.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Les accès directs à la R.D. 424 sont interdits et les accès sur les autres routes départementales peuvent être conditionnés à des aménagements liés à la sécurité.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Toutefois, dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau est obligatoire.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article A 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 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

6.2. Le long des routes départementales, les constructions doivent s'édifier aux distances minimales ci-après :

- **R.D. 424 :**
  - 75 mètres par rapport à l'axe ;
- **Autres R.D.:**
  - 25 mètres par rapport à l'axe et 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 10 au sein du secteur **Ad ;**
- **R.D. 468 :**
  - 25 mètres par rapport à l'axe en cas de construction isolée et 12 mètres par rapport à l'axe en cas d'extension de construction existante au sein du secteur **Ab** ;
- **Autres voies et chemins ruraux :**
  - 4 mètres par rapport à l'axe.

6.3. Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ***3*** mètres.
Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et clôtures rigides ou maçonnées doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementée.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des abris d'irrigation visés à l'article A 2.7. ne pourra pas excéder 16 m^2.

9.2. Dans les secteurs **Ab,** l'extension mesurée des constructions existantes ne pourra donner lieu à la réalisation de plus de 50 m^2 de Surface de Plancher supplémentaire.

9.3. Dans le secteur **Ac**, l'emprise au sol des ouvrages autorisés est limitée à 80% de la superficie du terrain

9.4. Dans le secteur **Ad**, l'emprise au sol des constructions est limitée à la moitié de la superficie du terrain.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Habitations existantes

Les extensions et annexes ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

10.2. Constructions à vocation agricole

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel avant travaux.

10.3. Abris d'irrigation

Leur hauteur est limitée à 4 mètres.

10.4. Sauf au sein des couloirs de ligne électriques à haute tension, ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ainsi que pour les bâtiments publics s'il n'en résulte pas une atteinte à l'intérêt des lieux, du site et du paysage.

10.5. Secteur **Aa** non réglementé.

10.6. En secteurs **Ab,** la hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser celle des constructions présentes dans ces secteurs.

10.7. En secteur **Ac**, la hauteur maximum des constructions et installations est fixée à 5 mètres.

10.8. A l'intérieur du secteur **Ad**, l'extension du centre équestre et la réalisation d'un logement de fonction ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment d'origine.

10.9. Au sein des couloirs de lignes à haute tension, la hauteur de toutes constructions et installations est limitée à 8 mètres.

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

11.1. Bâtiments

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation devront présenter une toiture à 2 pans et un ravalement extérieur choisi en accord avec les teintes dominantes de l'environnement naturel.

Les constructions et installations sont soumises dans un lien de compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour les espaces agricoles et naturels.

11.2. Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Elles devront être conçues de manière à permettre les déplacements de la petite faune (Hérissons…).

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Article A 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de règlement conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Au sein des secteurs **Aa, Ab** et **Ad,** les plantations devront être réalisées à partir d'essences champêtres, fruitières ou feuillues.

Dans le secteur **Ac** devra être réalisé une haie vive champêtre à base d'essences fruitières ou feuillues en limite Sud conformément aux "plantations à réaliser" matérialisées au plan de règlement.

Les constructions et installations sont soumises dans un lien de compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour les espaces agricoles et naturels.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE IX - ZONE N

La zone **N**, qui englobe les massifs boisés, des îlots agricoles et l'Ile du Rhin, est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur **Na** correspondant à des îlots agricoles attenants aux massifs boisés ;
- un secteur **Nb** mis en place pour permettre la poursuite de l'exploitation de la gravière ;
- un secteur **Nc** destiné à permettre le développement des activités nautiques ;
- un secteur **Nd** mis en place sur le site de la station d'épuration ;
- un secteur **Ne** englobant un ensemble de constructions diffuses au lieu-dit Mauchen ainsi que des constructions dispersées situées en zone N ;
- un secteur **Nr** correspondant au «Hameau du Rhin».

Les secteurs **Nc, Nd, Ne** et **Nr** correspondent à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de gravières sauf dans le secteur **Nb** et la création d'étangs.
- Toute nouvelle construction au sein de la marge de recul établie le long de la digue Tulla des hautes eaux.

Par ailleurs, au sein des zones d'éloignement, matérialisées au plan de zonage, délimitées autour des silos de stockage de céréales situés en secteur **UXp** contigu à la zone **N** , sont interdits les aménagements créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour, voies ferrées ouvertes au transport de voyageur ainsi que les constructions à usage d'habitat.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na**, **Nb, Nc, Nd, Ne,** et **Nr** sont admis, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'incidences notables susceptibles d'affecter les sites classés Natura 2000 :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article N 11,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers sur l'emprise des chemins existants ou en bordure des routes existantes,
- les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou collectif existants (route, voie ferrée, lignes électrique, voie d'eau), ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques, notamment une voie d'accès au secteur **IIAUxp** dont l'aménagement devra tenir compte de la sensibilité des milieux naturels traversés.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements nécessaires à la dépollution des sites,
- les constructions, d'une emprise cumulée maximale de 100 m^2, installations et travaux d'intérêt collectif et de service public strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur historique, patrimoniale et écologique des milieux naturels sauf dans les périmètres de protection rapprochée des forages de Marckolsheim (puits Sandgrube) et du forage du Port autonome de Strasbourg.

2.2. Les plantations, ouvrages et travaux nécessaires à la renaturation des sites.

2.3. Dans le secteur **Nb**, les affouillements, installations et occupations des sols nécessaires à l'exploitation de la gravière ainsi que les équipements, ouvrages, constructions et installations nécessaires à un premier traitement du gisement alluvionnaire à condition :

- de mettre en œuvre une remise état des lieux progressive, au fur et à mesure du développement de l'exploitation. Cette remise en état devra être effectuée en fonction d'une renaturation complète du site conçue en respect et en liaison avec les milieux naturels environnants ;
- que les équipements et installations de premier traitement soient démontés au terme de la durée d'exploitation autorisée pour le secteur.

2.4. Dans le secteur **Nc,** les extensions mesurées des constructions et installations nécessaires aux activités nautiques***.***

2.5. Dans le secteur **Nd,** les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'extension de la station dépuration et au traitement des boues.

2.6. Dans les secteurs **Ne** et **Nr,** l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes de manière non cumulative – y compris par la construction de bâtiments ou d'installations annexes – s'il n'y a pas création de nouveau logement et dans la limite totale de 50 m^2 de Surface de Plancher supplémentaire, par unité foncière, par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation de la présente révision du POS en PLU.

2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

Article N 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 caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Toutefois, dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau est obligatoire.

Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 50 mètres par rapport à l'axe des R.D. ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 468 en cas de construction isolée et 12 mètres par rapport à l'axe en cas d'extension de construction existante au sein du secteur **Ne** ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 468 au sein du secteur **Nb ;**
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies, chemins ruraux et chemins forestiers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions doivent être édifiées à plus de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et clôtures rigides ou maçonnées doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementée.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans les secteurs **Nc** et **Nd**, l'emprise au sol des constructions est limitée à la moitié de la superficie du terrain.

9.2. Dans les secteurs **Ne** et **Nr,** l'extension mesurée des constructions existantes ne pourra donner lieu à la réalisation de plus de 50 m^2 de Surface de Plancher supplémentaire.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans la zone **N** stricte et au sein du secteur **Na**, au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

10.2. Dans la zone **N** stricte et dans tous les secteurs, sauf dans les couloirs de ligne à haute tension, les ouvrages de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'intérêt des lieux, du site et du paysage.

10.3. En secteur **Nc**, la hauteur maximum des constructions et installations est fixée à 5 mètres.

10.4. En secteurs **Ne** et **Nr,** la hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser celle des constructions présentes dans ces secteurs.

10.5. Au sein des couloirs de lignes à haute tension, la hauteur de toutes constructions et installations est limitée à 8 mètres.

10.6. Secteur **Nb** non réglementée.

10.7. Au sein du secteur **Nd** la hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser 10 mètres.

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

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage et à ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les constructions et installations sont soumises dans un lien de compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour les espaces agricoles et naturels.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Elles devront être conçues de manière à permettre les déplacements de la petite faune (Hérissons,…).

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

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

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de règlement conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Au sein des secteurs **Na, Nb, Nc, Nd, Ne** et **Nr** les plantations devront être réalisées à partir d'essences champêtres, fruitières ou feuillues.

Les constructions et installations sont soumises dans un lien de compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour les espaces agricoles et naturels.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

SOMMAIRE

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 84

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL 86

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME..... 87

LISTE DES PLANTATIONS 88

LISTE DES BATIMENTS A PROTEGER 89

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT[1]

- Habitat

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la Surface de Plancher totale.

Normes établies selon la Surface de Plancher (S.P.)

- jusqu'à 200 m^2 de S.P., 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de S.P. ;
- Au-delà de 200 m^2 de S.P., il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de S.P. supplémentaire. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur.
  La moitié des places devra être réalisée à l'extérieur, sauf en zone UA.

ou

Normes établies selon le nombre de logements

- Chambres individuelles : 1 place par chambre
- Studio : 1 place
- Logement de 2 à 5 pièces : 2 places, dont une place à l'extérieur sauf zone UA
- Logement de 6 pièces et plus : 3 places, dont une place à l'extérieur sauf zone UA

- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places, dont une place à l'extérieur sauf zone UA

Par ailleurs, quel que soit le mode de calcul des normes, les places de stationnement devront avoir une pente maximale de 10 %. Enfin, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos, couvert, sécurisé et facilement accessible, pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) :

- 1,5 m^2 par logement de 3 pièces et plus, 1 m^2 par logement de 2 pièces et moins ;

ou

- 1,5 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

En outre, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés.

- bureaux : 1 place de stationnement par 25 m² de Surface de Plancher effectivement destinée aux bureaux (sont exclus les locaux techniques, sociaux et sanitaires, réfectoires, couloirs, non soumis à l'obligation de créer des aires de stationnement,...).

[1] Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

Un local clos, couvert, sécurisé et facilement accessible, pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) : 1,5 m^2 par tranche de 70 m^2 de surface de plancher.

- foyer de personnes âgées	:	3 pl/10 chambres
- commerces isolés	:	60% de la surface de vente minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 1.000 m^2	:	à définir en fonction des besoins.
- ateliers, dépôts	:	20 % S.P.
- établissement de santé	:	50 % S.P.
- hôtels, restaurants	:	60 % S.P.
- salles de spectacles	:	2 pl/10 personnes
- salles de réunions	:	2 pl/10 personnes
- cultes	:	1 pl/15 personnes
- spectacles	:	1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires	:	100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues)	:	1 m^2/2 élèves
secondaire (2 roues)	:	1 m^2/2 élèves
supérieur	:	1 pl/7 élèves

En outre, pour tous les types d'établissement, devra être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

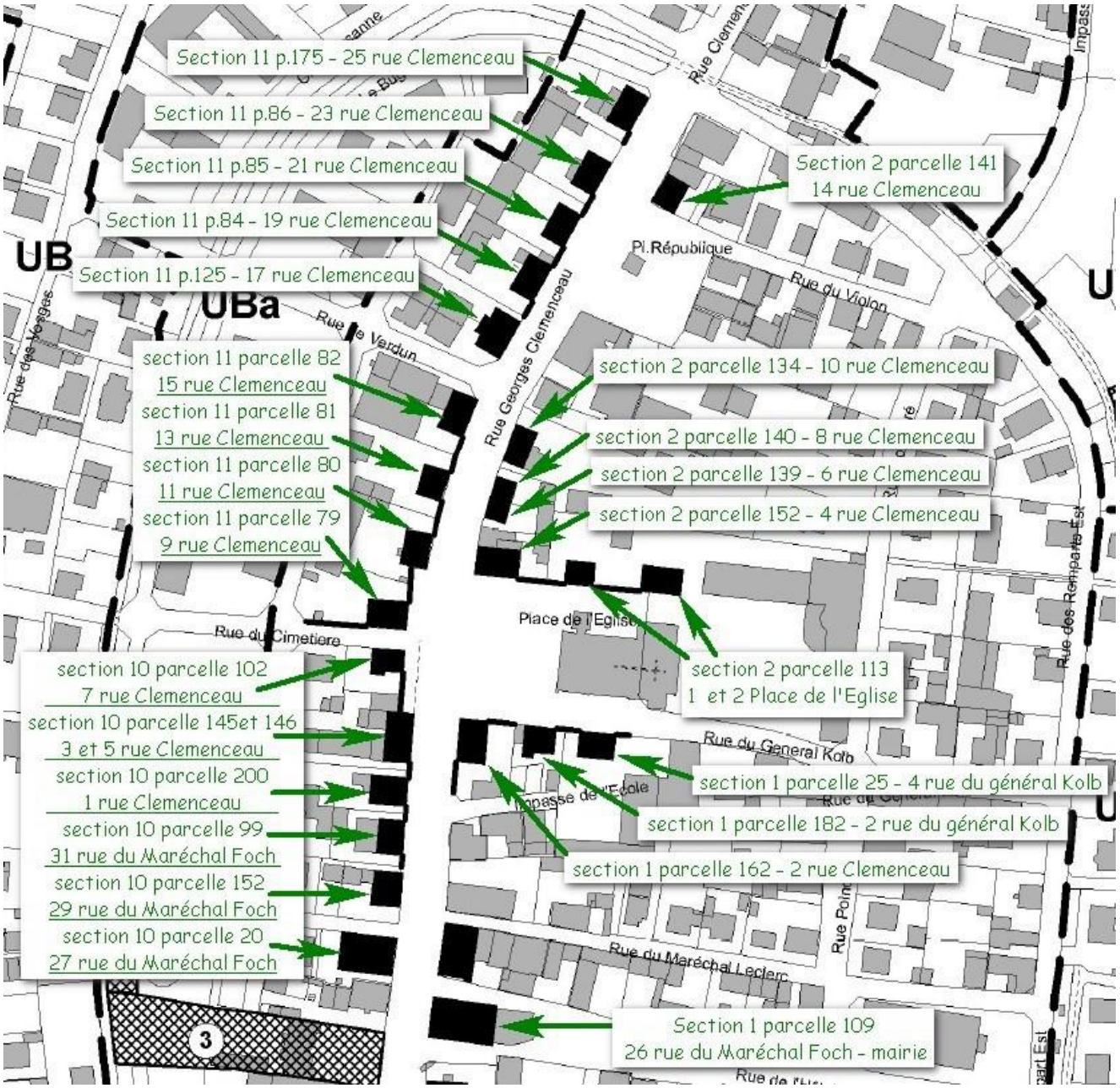
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Saules, ~~dont Saule Pourpre~~
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	~~Cognassier du Japon~~
~~Cognassier du Japon~~	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	~~Genévrier~~	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
~~Nerprun purgatif~~	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir	***Arbres fruitiers locaux***	Viburnum
Viorne lantane	Vigne	***Tilleul***	Weigélia
Viorne obier			

LISTE des BATIMENTS A PROTEGER



section 1 parcelles 107 et 108
N°24 rue du Maréchal Foch -
mairie annexe
Rue de l'Hôtel de Ville
Rue du Général Freytag
Rue de l'Hospice
section 10 parcelles 106 et 107
N°17 et N°19 rue du Maréchal Foch
Rue du Maréchal Foch
section 1 parcelle 82
N° 20 rue du Maréchal Foch
section 1 parcelle 210
18 rue du Maréchal Foch
Rue du Château
Section 10 parcelles 189 et 190 -
N° 7 et N° 9 rue du Maréchal Foch
section 1 parcelle 77
N°10 rue du Maréchal Foch
section 7 parcelles 106 et 107
N°6 et N°8 ru du Maréchal Foch
Rue des Vosges
Rue des Serpents
section 10 parcelle 57
N°2 rue de l'Alma
Rue du Maréchal Foch
Rue de Picardie
Chemin rural
section 7 parcelle 223
N° 37 rue du Maréchal Joffre

ALSACE
(Cllec I\lité
europ,éenne

/ _\LIH,

i ace