Strasbourg.eu
eurométropole

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 6

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Dossier de consultation
Septembre 2025

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande île classée sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : Dispositions Générales 1

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement 3

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3

Article 3 : Division du territoire en zones 4

TITRE II : Dispositions applicables à toutes les zones 7

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 9

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 11

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public 17

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 18

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 19

Article 6 : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 19

Article 7 : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 20

Article 8 : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 20

Article 9 : Emprise au sol 20

Article 10 : Hauteur maximale des *constructions* 21

Article 11 : Aspect extérieur des *constructions* 22

Article 12 : Stationnement 25

Article 13 : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations 33

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol 38

Article 15 : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 38

Article 16 : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 42

Prescriptions règlementaires particulières 43

TITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines 47

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones UAA 49

Article 1 UAA : Occupations et utilisations du sol interdites 49

Article 2 UAA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 49

Articles 3 UAA à 5 UAA : 49

Article 6 UAA : Implantations des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques ... 49

Article 7 UAA : Implantations des *constructions* par rapport aux limites séparatives 50

Article 8 UAA : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 51

Article 9 UAA : Emprise au sol 51

Article 10 UAA : Hauteur maximale des *constructions* 51

Article 11 UAA : Aspect extérieur des *constructions* 52

Article 12 UAA : Stationnement 53

Article 13 UAA : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations 53

Article 14 UAA : Coefficient d'occupation du sol 54

Article 15 UAA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 54

Article 16 UAA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 54

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones UAB.....55

Article 1 UAB : Occupations et utilisations du sol interdites..... 55

Article 2 UAB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 55

Articles 3 UAB à 5 UAB :..... 55

Article 6 UAB : Implantations des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques ... 55

Article 7 UAB : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 56

Article 8 UAB : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 57

Article 9 UAB : Emprise au sol..... 57

Article 10 UAB : Hauteur maximale des *constructions* 57

Article 11 UAB : Aspect extérieur des *constructions* 58

Article 12 UAB : Stationnement 59

Article 13 UAB : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations 59

Article 14 UAB : Coefficient d'occupation du sol 59

Article 15 UAB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 59

Article 16 UAB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 60

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones UB 61

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites 61

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 61

Articles 3 UB à 5 UB : 61

Article 6 UB : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques..... 61

Article 7 UB : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 62

Article 8 UB : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 65

Article 9 UB : Emprise au sol..... 65

Article 10 UB : Hauteur maximale des *constructions* 66

Article 11 UB : Aspect extérieur des *constructions* 67

Article 12 UB : Stationnement 68

Article 13 UB : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations 68

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol 69

Article 15 UB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 69

Article 16 UB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 69

CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones UCA.....70

Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites..... 70

Article 2 UCA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 70

Articles 3 UCA à 5 UCA :..... 70

Article 6 UCA : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et aux emprises publiques 70

Article 7 UCA : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 71

Article 8 UCA : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 72

Article 9 UCA : Emprise au sol..... 73

Article 10 UCA : Hauteur maximale des *constructions* 73

Article 11 UCA : Aspect extérieur des *constructions* 74

Article 12 UCA : Stationnement 74

Article 13 UCA : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations 74

Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol 75

Article 15 UCA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 75

Article 16 UCA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 75

CHAPITRE V - Dispositions applicables aux zones UCB.....76

Article 1 UCB : Occupations et utilisations du sol interdites..... 76

Article 2 UCB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 76

Articles 3 UCB à 5 UCB : 76

Article 6 UCB : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 76

Article 7 UCB : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 77

Article 8 UCB : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 77

Article 9 UCB : Emprise au sol..... 77

Article 10 UCB : Hauteur maximale des *constructions* 78

Article 11 UCB : Aspect extérieur des *constructions*..... 78

Article 12 UCB : Stationnement..... 79

Article 13 UCB : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations..... 79

Article 14 UCB : Coefficient d'occupation du sol 79

Article 15 UCB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 80

Article 16 UCB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 80

CHAPITRE VI - Dispositions applicables aux zones UD 81

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites 81

Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 81

Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public..... 81

Articles 4 UD et 5 UD :..... 81

Article 6 UD : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques..... 82

Article 7 UD : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 83

Article 8 UD : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 83

Article 9 UD : Emprise au sol 83

Article 10 UD : Hauteur maximale des *constructions*..... 84

Article 11 UD : Aspect extérieur des *constructions* 84

Article 12 UD : Stationnement 85

Article 13 UD : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations 85

Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol..... 86

Article 15 UD : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales..... 86

Article 16 UD : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 86

CHAPITRE VII - Dispositions applicables aux zones UE 87

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites..... 87

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 87

Articles 3 UE à 5 UE :..... 88

Article 6 UE : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 88

Article 7 UE : Implantations des *constructions* par rapport aux limites séparatives 88

Article 8 UE : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 89

Article 9 UE : Emprise au sol..... 89

Article 10 UE : Hauteur maximale des *constructions* 89

Articles 11 UE et 12 UE :..... 90

Article 13 UE : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 90

Articles 14 UE à 16 UE :..... 91

CHAPITRE VIII - Dispositions applicables aux zones UF.....92

Article 1 UF : Occupations et utilisations du sol interdites 92
Article 2 UF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 92
Articles 3 UF à 5 UF : 92
Article 6 UF : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 92
Article 7 UF : Implantations des *constructions* par rapport aux limites séparatives 93
Article 8 UF : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 93
Article 9 UF : Emprise au sol 93
Article 10 UF : Hauteur maximale des *constructions* 93
Articles 11 UF et 12 UF : 94
Article 13 UF : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 94
Articles 14 UF à 16 UF : 94

CHAPITRE IX - Dispositions applicables aux zones UG 95
Article 1 UG : Occupations et utilisations du sol interdites 95
Article 2 UG : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 95
Articles 3 UG à 5 UG : 95
Article 6 UG : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 95
Article 7 UG : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 96
Article 8 UG : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 96
Article 9 UG : Emprise au sol 96
Article 10 UG : Hauteur maximale des *constructions* 96
Articles 11 UG et 12 UG : 97
Article 13 UG : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 97
Articles 14 UG à 16 UG : 97

CHAPITRE X - Dispositions applicables aux zones UX 98
Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites 98
Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 98
Articles 3 UX à 5 UX : 102
Article 6 UX : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 102
Article 7 UX : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 103
Article 8 UX : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 104
Article 9 UX : Emprise au sol 104
Article 10 UX : Hauteur maximale des *constructions* 104
Article 11 UX : Aspect extérieur des *constructions* 104
Article 12 UX : Stationnement 105
Article 13 UX : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 105
Articles 14 UX à 16 UX : 106

CHAPITRE XI - Dispositions applicables aux zones UY 107

Article 1 UY : Occupations et utilisations du sol interdites 107

Article 2 UY : Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières 107

Articles 3 UY à 5 UY : 107

Article 6 UY : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques..... 107

Article 7 UY : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 108

Article 8 UY : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 108

Article 9 UY : Emprise au sol 108

Article 10 UY : Hauteur maximale des *constructions*..... 108

Articles 11 UY : Aspect extérieur des *constructions* 109

Articles 12 UY : Stationnement 109

Article 13 UY : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 109

Articles 14 UY à 16 UY : 110

CHAPITRE XII - Dispositions applicables a LA zone UZ 111

Article 1 UZ : Occupations et utilisations du sol interdites..... 111

Article 2 UZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 111

Article 3 UZ à 5 UZ 112

Article 6 UZ : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 112

Article 7 UZ : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 112

Article 8 UZ : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 112

Article 9 UZ : Emprise au sol..... 112

Article 10 UZ : Hauteur maximale des *constructions* 113

Article 11 UZ : Aspect extérieur des *constructions* 113

Article 12 UZ : Stationnement 113

Article 13 UZ : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 114

Articles 14 UZ à 16 UZ : 114

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 115

Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites 117

Article 2 IAUA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 117

Articles 3 IAUA à 5 IAUA :..... 117

Article 6 IAUA : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques . 117

Article 7 IAUA : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives..... 118

Article 8 IAUA : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 119

Article 9 IAUA : Emprise au sol 119

Article 10 IAUA : Hauteur maximale des *constructions* 119

Article 11 IAUA : Aspect extérieur des *constructions*..... 120

Article 12 IAUA : Stationnement 121

Article 13 IAUA : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 121

Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol 121

Article 15 IAUA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 121

Article 16 IAUA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 122

CHAPITRE XIII - Dispositions applicables aux zones IAUB 123

Article 1 IAUB : Occupations et utilisations du sol interdites 123

Article 2 IAUB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 123

Article 3 IAUB à 5 IAUB : 123

Article 6 IAUB : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques.. 124

Article 7 IAUB: Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 124

Article 8 IAUB : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 124

Article 9 IAUB : Emprise au sol 125

Article 10 IAUB : Hauteur maximale des *constructions* 125

Articles 11 IAUB à 12 IAUB : 125

Article 13 IAUB : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 125

Article 14 IAUB : Coefficient d'occupation du sol 126

Article 15 IAUB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 126

Article 16 IAUB : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 126

CHAPITRE XIV - Dispositions applicables aux zones IAUE 127

Article 1 IAUE : Occupations et utilisations du sol interdites 127

Article 2 IAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 127

Articles 3 IAUE à 5 IAUE : 128

Article 6 IAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques.. 128

Article 7 IAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 128

Article 8 IAUE : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 129

Article 9 IAUE : Emprise au sol 129

Article 10 IAUE : Hauteur maximale des *constructions* 129

Articles 11 IAUE et 12 IAUE : 129

Article 13 IAUE : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 129

Articles 14 IAUE à 16 IAUE : 130

CHAPITRE XV - Dispositions applicables aux zones IAUX 131

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites 131

Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 131

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public..... 134

Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement..... 134

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles..... 134

Article 6 IAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques . 134

Article 7 IAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives..... 135

Article 8 IAUX : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 135

Article 9 IAUX : Emprise au sol..... 135

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des *constructions* 136

Article 11 IAUX : Aspect extérieur des *constructions*..... 136

Article 12 IAUX : Stationnement..... 136

Article 13 IAUX : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations..... 136

Articles 14 IAUX à 16 IAUX :..... 137

CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IAUXzaa.....138

Article 1 IAUXZAA : Occupations et utilisations du sol interdites..... 138

Article 2 IAUXZAA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 138

Article 3 IAUXZAA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public 138

Article 4 IAUXZAA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement..... 139

Article 5 IAUXZAA : Superficie minimale des terrains constructibles..... 139

Article 6 IAUXZAA : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 139

Article 7 IAUXZAA : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives..... 139

Article 8 IAUXZAA : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 140

Article 9 IAUXZAA : Emprise au sol..... 140

Article 10 IAUXZAA : Hauteur maximale des *constructions* 140

Article 11 IAUXZAA : Aspect extérieur des *constructions*..... 140

Article 12 IAUXZAA : Stationnement..... 141

Article 13 IAUXZAA : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations..... 141

Articles 14 IAUXZAA à 16 IAUXZAA : 141

CHAPITRE XVII -Dispositions applicables à la zone IAUY 142

Article 1 IAUY : Occupations et utilisations du sol interdites..... 142

Article 2 IAUY : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 142

Articles 3 IAUY à 5 IAUY..... 142

Article 6 IAUY : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques . 143

Article 7 IAUY : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives..... 143

Article 8 IAUY : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 143

Article 9 IAUY : Emprise au sol 144

Article 10 IAUY : Hauteur maximale des *constructions* 144

Article 11 IAUY : Aspect extérieur des *constructions*..... 144

Article 12 IAUY : Stationnement..... 144

Article 13 IAUY : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations..... 145

Article 14 IAUY : Coefficient d'occupation du sol 146

Article 15 IAUY : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales..... 146

Article 16 IAUY : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 147

CHAPITRE XVIII - Dispositions applicables a LA zone IAUZ 148

Article 1 IAUZ : Occupations et utilisations du sol interdites 148

Article 2 IAUZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 148

Article 3 IAUZ à 5 IAUZ..... 149

Article 6 IAUZ : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques.. 149

Article 7 IAUZ : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 150

Article 8 IAUZ : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 150

Article 9 IAUZ : Emprise au sol..... 150

Article 10 IAUZ : Hauteur maximale des *constructions*..... 151

Article 11 IAUZ : Aspect extérieur des *constructions* 151

Article 12 IAUZ : Stationnement 151

Article 13 IAUZ : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 152

Articles 14 IAUZ à 16 IAUZ : 152

CHAPITRE XIX - Dispositions applicables aux zones IIAU 153

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites..... 153

Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 153

Articles 3 IIAU à 5 IIAU :..... 153

Article 6 IIAU : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques... 153

Article 7 IIAU : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 153

Articles 8 IIAU à 16 IIAU :..... 153

CHAPITRE XX - Dispositions applicables aux zones IIAUE.....154

Article 1 IIAUE : Occupations et utilisations du sol interdites 154

Article 2 IIAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.... 154

Articles 3 IIAUE à 5 IIAUE : 154
Article 6 IIAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques. 154
Article 7 IIAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 154
Articles 8 IIAUE à 16 IIAUE : 154

CHAPITRE XXI - Dispositions applicables aux zones IIAUX 155
Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites 155
Article 2 IIAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.... 155
Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX : 155
Article 6 IIAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 155
Article 7 IIAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 155
Articles 8 IIAUX à 16 IIAUX : 155

TITRE V : Dispositions applicables aux zones agricoles 157

CHAPITRE XXII - Dispositions applicables aux zones A 159
Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites 159
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 159
Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public 161
Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 161
Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles 161
Article 6 A : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 161
Article 7 A : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 161
Article 8 A : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 162
Article 9 A : Emprise au sol 162
Article 10 A : Hauteur maximale des *constructions* 162
Article 11 A : Aspect extérieur des *constructions* 162
Article 12 A : Stationnement 163
Article 13 A : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 163
Articles 14 A à 16 A : 163

TITRE VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 165

CHAPITRE XXIII - Dispositions applicables aux zones N 167
Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites 167
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 167
Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public 169

Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 169

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles 169

Article 6 N : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques 169

Article 7 N : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives 169

Article 8 N : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 170

Article 9 N : Emprise au sol 170

Article 10 N : Hauteur maximale des *constructions* 170

Article 11 N : Aspect extérieur des *constructions* 171

Article 12 N : Stationnement 171

Article 13 N : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations 171

Articles 14 N à 16 N : 171

TITRE VII : Lexique 173

TITRE I :
Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

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

Le règlement écrit est composé de sept chapitres :

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

Le règlement graphique est composé de deux parties complémentaires :

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

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

NB : Les termes apparaissant en gras et italique dans le texte sont définis dans le lexique, à la fin du présent règlement.

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

- ~~Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.~~
- Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux règles générales issues du Code de l'urbanisme qui restent applicables à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).

- Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions du Règlement Municipal des ***Constructions*** de la Ville de Strasbourg.

- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre recensées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, ***constructions*** ou ***installations*** susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics ou d'une opération d'aménagement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

- En application de l'article L. 563-6 du Code de l'environnement, il est rappelé que toute personne qui a connaissance de l'existence d'une galerie ou d'une cavité souterraine, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, doit en informer sans délai le service compétent de l'Eurométropole de Strasbourg.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

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

À noter :
- Le zonage indicé .PV s'applique sur les secteurs dans lesquels est autorisée la production massive d'énergie solaire renouvelable.
- Une trame spécifique matérialise le périmètre de la Ceinture verte (CV) dans lequel des dispositions particulières s'appliquent, en matière d'emprise au sol, d'***espaces libres*** et de coefficient de biotope par surface.

Dès lors que les zones font l'objet de la trame spécifique CV ou de l'indice .PV, des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent dans tous les secteurs concernés complémentairement aux dispositions propres à chaque zone.

1. Les zones Urbaines _ « zones U »

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

- **La zone UAA**

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

- **La zone UAB**

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

- **La zone UB**

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

- **La zone UCA**

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

- **La zone UCB**

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

- **La zone UD**

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

- **La zone UE**

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

- **La zone UF**

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

- **La zone UG**

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

- **La zone UX**

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

- **La zone UY**

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

- **La zone UZ**

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

2. Les zones A Urbaniser _ « zones AU »

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

- **Les zones IAUA et IAUB**

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

- **La zone IAUE**

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

- **La zone IAUx**

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

- **La zone IAUXZAA**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités de maraîchage, d'horticulture et d'élevage ne relevant pas du régime des ICPE.

- **La zone IAUY**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités tertiaires de haute technologie et d'innovation, correspondant au projet MackNeXT.

- **La zone IAUz**

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

- **La zone IIAU**

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

- **La zone IIAUE**

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

- **La zone IIAUx**

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

3. Les zones Agricole _ « zones A »

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

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

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

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

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

TITRE II :
Dispositions applicables à toutes les zones

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. La démolition des ***bâtiments*** repérés au règlement graphique par le symbole « ***bâtiment exceptionnel*** », ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces ***constructions***.

2. La démolition d'un ***bâtiment*** s'il présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

3. Les nouvelles ***constructions*** et ***installations***, ainsi que l'***extension*** des ***constructions*** existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques ». Cette disposition ne s'applique pas aux opérations prévues en emplacement réservé.

4. Tout type de ***construction***, dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer », à l'exception de celles admises à l'article 2 des dispositions applicables en toutes zones, alinéa 12.

5. Tout nouveau ***bâtiment*** situé à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.

6. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique – plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :

   - Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.

   - L'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.

   - Les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

   - Les ***constructions*** à usage d'habitat.

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

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

8. Au titre de la qualité de l'air, dans les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels repérés au « règlement graphique – plan vigilance » :
   - tous nouveaux ***bâtiments***, ***extensions*** et/ou changement de destination d'***établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air*** ;
   - tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.

9. Dans les secteurs repérés au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zone de susceptibilité très forte – cavités ou galeries souterraines » :
   - le rejet des eaux directement à l'intérieur d'une cavité ou galerie souterraine.
   - le déversement de remblais et/ou déchets à l'intérieur d'une cavité.
   - le creusement anarchique dans la cavité.
   - la fermeture ou la destruction de cheminées permettant l'aération, sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'état de conservation des galeries conservées.
   - la destruction ou la fermeture d'un ***accès*** à la galerie sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'***accès*** et le contrôle de l'état des galeries conservées.

   En outre, le pétitionnaire s'abstient de tout usage qui puisse altérer les conditions de sécurité de la galerie ou cavité souterraine.

10. Les clôtures susceptibles de porter atteinte à la structure des ouvrages d'endiguement sont interdites dans l'emprise de ces ouvrages de protection.

11. Dans toutes les zones repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :

    - Les opérations de terrassement, affouillements ou exhaussement du sol, susceptibles de créer un obstacle aux écoulements naturels des eaux ou d'aggraver le risque, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admises ;

    - La création de ***surface de plancher*** ou le changement de destination en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tous produits susceptibles de polluer l'eau ;

    - La création de nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpitaux, crèches, EHPAD…) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux…) ;

    - La création de clôtures et de tout obstacle entravant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

12. Dans les zones d'aléa très fort (catégorie 1) exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » repérées au règlement graphique – plan de vigilance :

    - Toute ***construction*** nouvelle ainsi que toute ***extension*** des ***constructions*** existantes ;

    - La création d'***ouvertures*** ou d'***accès*** extérieurs aux ***constructions*** existantes qui présentent un dénivelé négatif ;

- L'usage en pièce de vie (salon, chambre) et en pièce de service (cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs) des locaux situés en sous-sol pour les destinations habitation, commerce et activités de services et équipement d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

- La création de sous-sol.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les ***constructions***, ***installations*** et équipements, à condition d'être liés aux transports en commun.
3. Les infrastructures, ***constructions***, ouvrages techniques et ***installations*** à condition d'être liés notamment :
   - à la sécurité ;
   - aux différents réseaux ;
   - à la ***voirie*** ;
   - aux voies ferrées ;
   - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux ;
   - au stockage et à la distribution d'énergie ;
   - au fonctionnement des technologies de la communication... ;

   concourant aux missions des ***services publics***, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
4. Dans les périmètres d'attente de ***projet d'aménagement global*** (***PAG***), l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, ainsi que les ***constructions*** nouvelles d'une ***surface de plancher*** inférieure à 10 m².
5. Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un ***hébergement*** temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau ci-après :

	Seuil de déclenchement	Pourcentage de ***logement locatif social*** à produire
SMS 1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum pouvant être réalisés pour tout ou partie sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS)
SMS 2	Programme compris entre 6 et 11 logements	35 % minimum pouvant être réalisés pour tout ou partie sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS)
	Programme supérieur ou égal à 12 logements	35 % minimum de ***logement locatif social***.
SMS 3	Programme supérieur ou égal à 6 logements	35 % minimum
SMS 4	Programme supérieur ou égal à 6 logements	25 % minimum
SMS 5	Programme supérieur ou égal à 5 logements	40 % minimum
SMS 6	Programme supérieur ou égal à 4 logements	40 % minimum
SMS 7	Programme de 5 à 9 logements	25 % minimum
	Programme supérieur ou égal à 10 logements	40 % minimum
SMS 8	***Opération d'aménagement d'ensemble***	30 % minimum
SMS 9	***Opération d'aménagement d'ensemble***	35 % minimum
SMS 10	***Opération d'aménagement d'ensemble***	40 % minimum
SMS 11	***Opération d'aménagement d'ensemble***	50 % minimum
SMS 12	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum
SMS 13	***Opération d'aménagement d'ensemble***	35 % minimum de ***LLS*** et 15 % minimum en accession sociale sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS)
SMS 14	Programme supérieur ou égal à 5 logements	35 % minimum
SMS 15	Le programme doit intégrer 100 % de logements locatifs sociaux	100 %

Les dispositions concernant les exigences en matière de logement social ne s'appliquent pas dans les secteurs identifiés comme Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou comme zone de veille active par les services de l'État, du fait de la réglementation nationale.

Sauf précision apportée au tableau ci-avant, le Bail Réel Solidaire (BRS) peut atteindre au maximum 30 % de la part des logements sociaux exigés au sein des secteurs de mixité sociale (SMS) et au sein des OAP.

Dans les communes présentant un déficit de logement social au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la comptabilité du BRS dans les exigences liées aux SMS et aux OAP sectorielles et à l'OAP thématique « Habitat » est conditionnée à la réalisation de 30% de logement locatif PLAI, sauf en cas de programmation de logements sociaux tels que définis au lexique pour lesquels la réglementation nationale impose d'autres types de financement.

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

6. Dans les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) repérés au règlement graphique, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un ***hébergement*** temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères fixés dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.

7. Dans les secteurs de taille de logements (STL) repérés au règlement graphique par le symbole STLx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un

hébergement temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau ci-après :

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

8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ***constructions*** ou ***installations*** préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

9. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les terrains couverts par la trame graphique « espace contribuant aux continuités écologiques » et « espace planté à créer ou à conserver », et dans les marges de recul.

10. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les ***installations*** relevant des directives européennes dites ***SEVESO***) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

11. Dans les secteurs à risque d'affaissement lié à la présence de galeries ou de cavités souterraines, les occupations et utilisations du sol, à condition d'évaluer le risque et de réaliser les travaux nécessaires à la stabilité du sol, à la conservation des ***constructions*** projetées et, le cas échéant, à la conservation totale ou partielle de l'ouvrage souterrain.

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

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

13. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués », tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

14. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :

    - La réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique, ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.

- Les aménagements et ***installations*** à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

  Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

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

15. Dans les secteurs Natura 2000, les aménagements, ***installations*** et ***constructions***, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000.

16. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser et les secteurs agricoles et naturels constructibles, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », les ***constructions*** nouvelles et l'***extension*** limitée des ***constructions*** existantes, sous réserve de la mise en œuvre de dispositifs pour assurer la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités.

17. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », les ***opérations d'aménagement d'ensemble***, sous réserve de l'approbation du ***PPRI*** de la Bruche (prescrit le 26 août 2011).
    À défaut, elles ne seront autorisées qu'après analyse de l'aléa (porté à la connaissance le 7 juillet 2016) par les services de l'Etat afin de déterminer le niveau de risque. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de ***constructions***, en vue de la gestion du risque.

    Ces dispositifs visent à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ils pourront consister en notamment :
    - l'interdiction de remblais ou de déblais, à moins de maintenir un volume comparable de rétention d'eau à l'échelle de la ***construction*** ou de l'opération d'aménagement ;
    - l'implantation et l'orientation du ***bâtiment*** fixées de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
    - l'interdiction de nouvelles clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
    - l'absence de sous-sol ;
    - la mise hors d'eau du premier niveau utile au-dessus de la cote de la crue de référence.

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

concernés répondent aux critères de projets stratégiques tels que définis par les orientations du SCOTERS en vigueur.

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

20. Au titre de la qualité de l'air, dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers repérés au « règlement graphique – plan vigilance », sous réserve de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des ***bâtiments*** :
    - tous nouveaux ***bâtiments***, ***extensions*** et/ou changement de destination d'***établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air*** ;
    - tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.

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

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

23. Les entrepôts liés au e-commerce, de type « darkstore », et les cuisines dédiées à la vente en ligne de type « darkkitchen », dès lors
    - qu'ils sont implantés soit :
        - au sein d'un pôle d'aménagement commercial tel que défini à l'OAP thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » ;
        - au sein d'un ***centre commercial*** à Strasbourg ;
    - qu'ils disposent d'espaces aménagés et dédiés à la livraison.

24. Dans les secteurs indicés .pv, les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisés à condition :
    - qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée ;
    - qu'ils intègrent le caractère inondable de la zone dans leur conception ;

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière si cette activité préexiste sur le terrain d'implantation du projet photovoltaïque ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques des espaces sur lesquels ils s'implantent.

25. Dans toutes les zones repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :

- Les travaux, ouvrages et ***installations*** destinés à réduire le risque de coulées d'eaux boueuses sous réserve qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de ***service public*** ou de la mise en œuvre de mesures compensatoires ;

- Les opérations de terrassement, affouillement ou exhaussement du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dès lors qu'elles ne créent pas d'obstacles ou de report du risque de coulées d'eaux boueuses et de ruissellement des eaux;

- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires, la restauration des milieux aquatiques et la mise en œuvre d'aménagements d'hydraulique douce ;

- La création de clôtures à ***claire-voie*** ou de haies permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement ;

- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux ;

- La reconstruction après sinistre lié aux coulées d'eaux boueuses à condition de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité et que l'implantation et l'orientation du ***bâtiment*** soient conçues de manière à perturber le moins possible le libre écoulement des eaux de ruissellement et de coulées d'eaux boueuses ;

- L'***extension*** d'établissements sensibles et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpitaux, crèches, EHPAD…) ainsi que des établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux…) sous condition de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité ;

- Les ***voiries*** à condition de respecter le principe de transparence hydraulique ;

26. Dans les zones d'aléa fort (catégorie 2) repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :

- Toutes nouvelles ***constructions***, ***extensions*** des ***constructions*** existantes ou ***installations***, à condition de ne pas augmenter ou de reporter le risque de coulées d'eaux boueuses et de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité ;

- Les changements de destination de locaux situés en sous-sol vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitat, commerce et activités de services, équipement d'intérêt collectif et de ***service public*** ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous

réserve de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;

- La création de sous-sol comportant des ***accès*** et ***ouvertures*** extérieures sous réserve de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;

27. Dans les zones d'aléa moyen (catégorie 3) repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :

- Toutes nouvelles ***constructions***, ***extensions*** des ***constructions*** existantes ou ***installations***, à conditions de ne pas augmenter ou de reporter le risque de coulées d'eaux boueuses et de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité ;

- L'usage en pièce de vie (salon, chambre) et en pièce de service (cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs) des locaux situés en sous-sol pour les destinations habitation, commerce et activités de services et équipement d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;

- La création de sous-sol comportant des ***accès*** et ***ouvertures*** extérieures sous réserve de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;

- La création d'***ouvertures*** ou d'***accès*** extérieurs aux ***constructions*** existantes qui présentent un dénivelé négatif, sous réserve de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle).

28. Dans les zones urbaines à usage exclusif de résidence principale repérées au règlement graphique, les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

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

1. *Voirie*

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

2. *Accès*

2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les ***accès*** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces ***accès***. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des ***accès***, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers

2.2. Tout ***accès*** carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux ***accès*** carrossables sur la voie qui assure sa desserte.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
- Les opérations d'aménagement ou situées au sein d'un périmètre de ZAC doivent justifier d'un nombre d'***accès*** suffisant eu égard à leur projet.

2.4. Tout passage couvert sous un ***bâtiment*** desservant un autre immeuble doit avoir une largeur adaptée à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, ainsi qu'une hauteur libre minimale de 4 mètres.

3. Les stationnements sont interdits sur les voies d'***accès*** au ***bâtiment***, supérieure à 10 mètres linéaires, et sur les rampes d'***accès*** aux aires de stationnements aériennes ou souterraines.

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

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués », les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée :
- en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
- dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

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

3. Réseau électrique

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'***unité foncière***, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

1.1. L'implantation est mesurée par rapport au ***nu de la façade***.

1.2. Toute ***construction*** doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

1.3. Dès lors qu'elles figurent au règlement graphique, les ***constructions*** doivent s'implanter dans la profondeur maximale définie par le figuré « bande constructible et cote ». Cette disposition ne s'applique pas aux ***bâtiments exceptionnels*** ou intéressants, figurant au règlement graphique, situés au-delà de cette bande, ainsi qu'aux piscines non couvertes et aux gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres.

1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la ***construction*** ou la reconstruction d'un ***bâtiment*** repéré au règlement graphique par le symbole « ***bâtiment intéressant*** » et/ou « ***ensemble de façades remarquables*** » doit reprendre la même implantation que celle du ***bâtiment préexistant*** ou se conformer aux ***implantations dominantes*** des ***bâtiments existants***.

1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, la ***construction*** ou la reconstruction d'un ***bâtiment*** figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « ***ensemble d'intérêt urbain et paysager*** » doit se conformer aux ***implantations dominantes*** des ***bâtiments existants***.

1.6. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté aux plans une ***ligne de construction*** qui est à respecter pour tout nouveau ***bâtiment***. Dans de tels cas, le mur de ***façade*** doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des ***constructions*** voisines.

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

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

2. Voies ferrées

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

3. Travaux de transformation

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Toute ***construction*** doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

1.2. Pour les ***constructions*** existantes, les travaux d'isolation thermique des ***façades*** par l'extérieur peuvent être autorisés dans les retraits par rapport aux limites séparatives.

1.3. Sauf dispositions graphiques particulières, la ***construction*** ou la reconstruction d'un ***bâtiment*** repéré au règlement graphique par le symbole « ***bâtiment intéressant*** » et/ou « ***ensemble de façades remarquables*** » doit reprendre la même implantation que celle du ***bâtiment préexistant*** ou se conformer aux ***implantations dominantes*** des ***bâtiments existants***.

1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la ***construction*** ou la reconstruction d'un ***bâtiment*** figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « ***ensemble d'intérêt urbain et paysager*** » doit se conformer aux ***implantations dominantes*** des ***bâtiments existants***.

2. Travaux de transformation

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

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

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

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

Article 9 : Emprise au sol

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

   Toutefois la projection des ***saillies***, telles que balcons, marquises, débords de toiture, auvent, etc. ainsi que les ombrières dotées de procédés de production d'***énergies renouvelables*** situées sur des aires de stationnement en sont exclus.
2. Dans les anciennes zones de servitudes des fortifications de Strasbourg, issues des anciennes lois de 1922 et de 1927, repérées sur un plan annexé au présent règlement, la surface maximale totale d'emprise au sol des ***constructions***, telle que définie par la loi du 5 décembre 1990 modifiée le 21 février 2022, est limitée à 20 % de la superficie totale non construite de chacune de ces zones de servitude, à la date du 5 décembre 1990.
3. Nonobstant les dispositions particulières applicables aux ***équipements d'intérêt collectif et services publics*** dans les différentes zones où l'emprise au sol n'est pas réglementée, les dispositions générales fixées à l'article 9 de la zone s'appliquent à ces destinations dès lors que le projet s'implante dans le périmètre de la Ceinture verte.

Article 10 : Hauteur maximale des *constructions*

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

Article 11 : Aspect extérieur des *constructions*

1. Dispositions générales

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

1.2. Les ***bâtiments*** figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « ***bâtiment intéressant*** », doivent être reconstruits selon la volumétrie, la hauteur, et l'implantation initiales. Des adaptations limitées peuvent toutefois être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale de la ***construction***.

1.3. Le projet s'inscrivant dans un « ***ensemble d'intérêt urbain et paysager*** », repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des ***constructions*** environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.

1.4. Le projet s'inscrivant dans un « ***ensemble de façades remarquables*** », repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des ***façades*** des ***constructions*** constituant ledit ensemble, notamment en termes de rythmes, de hauteur et de ***modénature***.

1.5. Toute modification ou ***extension*** d'un ***bâtiment*** figurant au règlement graphique au sein du symbole « ***ensemble d'intérêt urbain et paysager*** » et/ou repéré par le symbole « ***bâtiment exceptionnel*** », « ***bâtiment intéressant*** » et/ou « ***ensemble de façades remarquables*** », ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci. Doivent notamment être préservés, lorsqu'ils existent :

- l'implantation de la ***construction*** préexistante, même si elle ne relève pas de l'***ordonnancement de fait***, dès lors qu'elle participe au caractère patrimonial de la rue ;
- les décorations de ***façade*** : les pilastres d'angle, les corniches, les bandeaux, les débords de ***façade***, les encadrements des fenêtres, les oriels, les marquises, les colombages, les socles de maçonnerie, les volets battants...
- les caractéristiques générales des pentes de la toiture : toiture à la mansarde, toiture bombée, les ***coyaux***, les demi – ***croupes***, les débords des toitures, les retours de toiture...
- les clôtures maçonnées et /ou en fer forgé, les ***jardins de devant***...

En outre, sont interdits sur la ***façade*** donnant sur la voie publique :

- les volets roulants à caissons extérieurs ;
- les caissons techniques liés aux pompes à chaleur et aux climatiseurs.

1.6. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. En cas de reconstitution ou de reconstruction, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.

1.7. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par le symbole « ***jardin de devant*** à conserver ou à créer », la démolition des clôtures peut être interdite dès lors qu'elles présentent un intérêt patrimonial. En cas de reconstitution ou de reconstruction, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.

1.8. La réalisation de clôtures peut être imposée dans les secteurs repérés au règlement graphique par le symbole « ***jardin de devant*** à conserver ou à créer ». Dans ce cas, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.

1.9. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des ***façades***, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

1.10. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.

2. Toitures

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

3. *Installations* techniques

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

4. Clôtures

4.1. La hauteur maximale des clôtures entre deux propriétés privées est de 2 mètres hors-tout, mesurée par rapport au ***niveau moyen du terrain d'assise*** de la clôture.

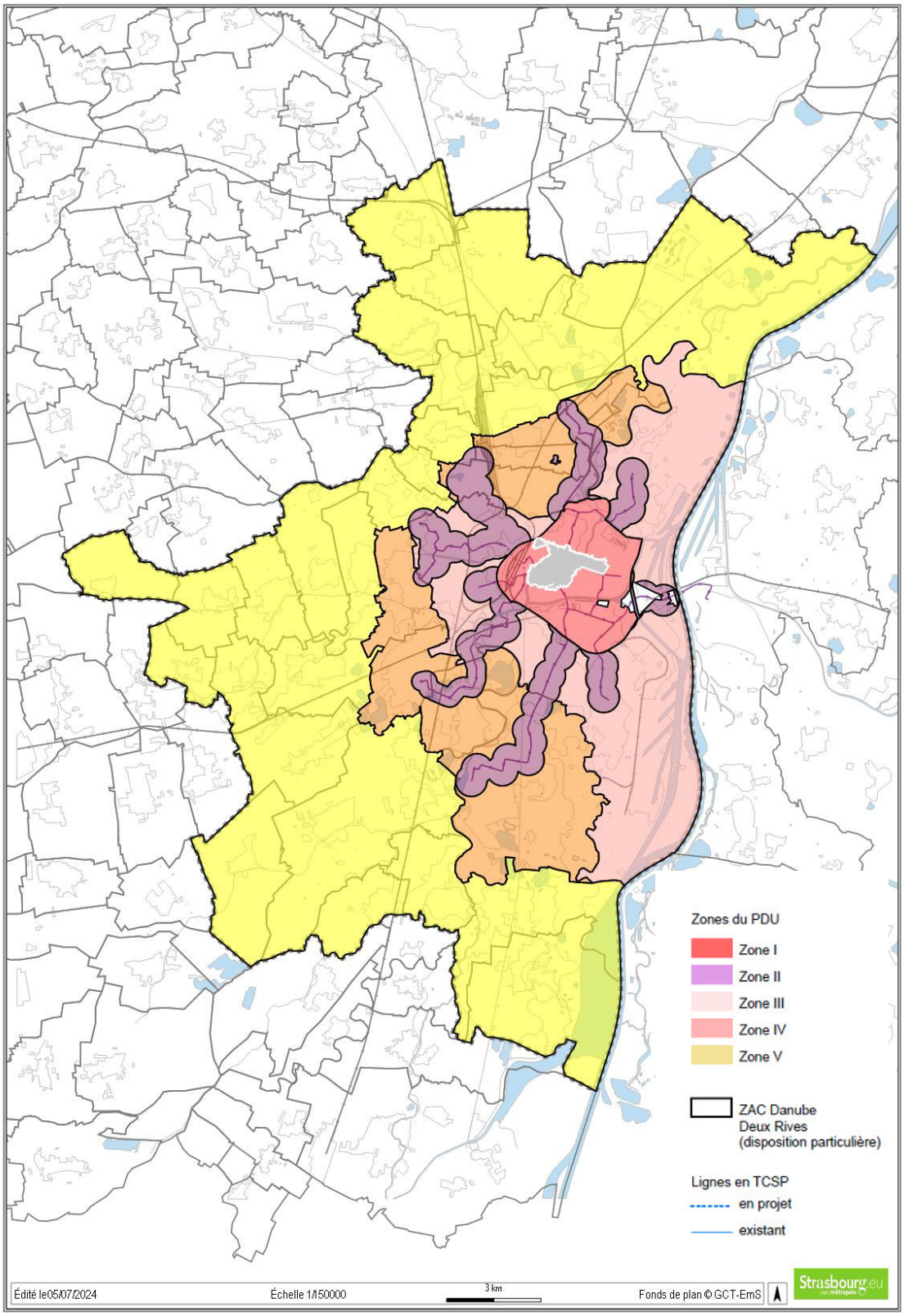
4.2. Nonobstant les dispositions applicables dans les différentes zones du présent PLU, la hauteur des clôtures en limite du domaine public peut être portée à 2 mètres hors-tout, pour des questions de sécurité ou de nuisances, le long des axes structurants de circulation.

4.3. Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

5. Gabarit des *bâtiments*

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

Article 12 : Stationnement



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

- **la zone I** couvre les « quartiers centraux »[1] de Strasbourg et le quartier de Neudorf au Nord de la voie ferrée Strasbourg-Kehl ;

- **la zone II** couvre des périmètres autour des lignes de tramway et des lignes de bus dites « à haut niveau de service » :
    - soit un périmètre de 500 mètres de rayon autour des stations de transport en commun en site propre ;
    - soit un corridor de 300 mètres autour de l'axe de la ligne de transport en commun en site propre.

  Elle couvre également le centre-ville de Bischheim autour des rues de Bischwiller, du Général Leclerc et National et de l'avenue de Périgueux.

- **la zone III** couvre les parties du territoire de Strasbourg non couvertes par les zones I et II ;

- **la zone IV** couvre les parties du territoire des communes de Bischheim, Eckbolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim non couvertes par la zone II ;

- **la zone V** couvre les parties du territoire des communes d'Achenheim, Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Holtzheim, Kolbsheim, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, La Wantzenau et Wolfisheim non couvertes par la zone II.

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

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

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

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements.

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

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

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

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

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

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

1.1. Habitation

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

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

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

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

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

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

1.2. **Logement universitaire** (logements limités à une pièce)

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

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

1.3. ***Hébergement* hôtelier** (hôtels et autres ***hébergements*** touristiques)

	Nombre de places par tranche entamée de 100 m²	
	Minimum	Maximum
Zone I	0,5	5
Zone II	1	5
Zone III	1	Non règlementé
Zone IV	1	Non règlementé
Zone V	1	Non règlementé

1.4. Bureaux

	Nombre de places par tranche entamée de 100 m²	
	Minimum	Maximum
Zone I	0,25	1,5
Zone II	0,5	2
Zone III	1	Non règlementé
Zone IV	1	Non règlementé
Zone V	2	Non règlementé

1.5. Commerces de détail

	Nombre de places par tranche entamée de 100 m²				
	de 0 à 100 m²	de 100 à 300 m²	de 300 à 1.000 m²	> à 1.000 m²	
	Minimum				Maximum
Zone I	0	0	0	0,5	1,5
Zone II	0	0	1	1	3
Zone III	0	1	2	2	Non règlementé
Zone IV	0	1	2	2	Non règlementé
Zone V	0	1	2	2	Non règlementé

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

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

1.6. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

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

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

2. Applications des normes et dispositions particulières

2.1. Mode de calcul

Pour l'ensemble des normes précitées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.
Lorsqu'une ***construction*** dont le terrain d'assiette est situé sur deux zones de stationnement différentes, la norme la moins élevée des deux s'applique.

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

2.2.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

2.2.2. Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

2.2.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de surélévation.

2.2.4. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de ***surface de plancher***, dans la limite d'un plafond de 50 % de la ***surface de plancher*** existante avant le commencement des travaux.

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

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

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

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

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

2.4. Divers

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

2.4.2. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

2.5.1. Toute réalisation de stationnement aérien supérieur à 300 places de stationnement doit être équipée d'ombrières photovoltaïques accueillant a minima 0,3 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.

2.5.2. Toute réalisation de parking aérien en ouvrage de plus de 300 places doit être équipée sur le dernier niveau soit d'ombrières photovoltaïques en cas de stationnement aérien, soit de panneaux solaires photovoltaïques, dans les conditions suivantes : a minima 0,1 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.

2.5.3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :
- un ***faible ensoleillement*** de l'aire de stationnement ;
- une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

3. Dispositions relatives ~~bicyclettes~~ aux vélos et vélos – cargo

3.1. Dispositions générales

3.1.1. ~~La surface réservée au stationnement des vélos devra être créée prioritairement en rez-de-chaussée du bâtiment ou de plain-pied dans une construction indépendante, en compatibilité avec les principes d'aménagement fixés au sein de l'OAP Déplacements.~~ L'accès à la surface réservée au stationnement des vélos et vélos – cargos depuis l'espace public devra être facile. Il sera prioritairement créé en rez-de-chaussée du bâtiment principal, ou en sous-sol dudit bâtiment, ou de plain-pied dans une construction indépendante située à proximité.

3.1.2. ~~Une place de stationnement équivaut à une surface de 2 m² et un local vélo équivaut à une surface d'au moins 10 m².~~ La surface d'une place de stationnement d'un vélo est de 2 m² minimum. Les espaces de circulation et de dégagement à l'intérieur du local vélos, pour accéder aux espaces de stationnement, ne sont pas pris en compte.

3.1.3. ~~5%, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.~~ La surface d'une place de stationnement d'un vélo cargo est de 1,40 m x 2,60 soit 3.64 m² au minimum. Les espaces de circulation et de dégagement à l'intérieur du local vélo, pour accéder aux espaces de stationnement, ne sont pas pris en compte.

3.1.4. ~~Les dispositifs de stationnement sur deux niveaux sont autorisés à condition que le stationnement en hauteur représente 25% maximum, arrondis à l'unité inférieure, du nombre total de places de stationnement.~~ La surface minimum du local vélo est de 10m2. La surface dédiée au stationnement des vélos – cargo est de 5 % du nombre total de places de stationnement des vélos, arrondis à l'unité inférieure. Les dispositifs de stationnement des vélos sur deux niveaux sont autorisés à condition que le stationnement des vélos en hauteur représente 25% maximum du nombre total de places de stationnement, arrondis à l'unité inférieure. Le demandeur doit faire apparaître sur le plan, les emplacements des vélos, en distinguant ceux destinés aux visiteurs. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et vélos – cargo des bâtiments d'habitation doit être clos, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte obligatoirement un système de fermeture sécurisé.

3.2. Dispositions particulières

3.2.1. Dans le cas d'une opération ~~projet~~ d'aménagement d'ensemble comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera accessible depuis l'ensemble des bâtiments de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs, dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble.

3.2.2. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation, la surélévation, l'amélioration, le changement de destination ou de sous-destination ~~d'immeuble~~ de bâtiment(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des ~~bicyclettes~~ vélos et vélos – cargo s'appliquent aux nouveaux besoins de stationnement des vélos et vélos – cargo générés par le projet, quelle que soit la destination ~~de l'immeuble~~ du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.

3.3. Dispositions générales applicables par type de destination et sous-destination

3.3.1. Habitation (hors maisons individuelles)

3.3.1.1. La surface affectée aux places de stationnement doit permettre d'accueillir l'ensemble des besoins du projet :
- 1 place par logement de 1 à 2 pièces ;
- 2 places par logement de 3 pièces ;
- 3 places par logement de 4 pièces et plus.

3.3.1.2. En plus du stationnement vélo dédiés aux habitants, des arceaux dédiés à leurs visiteurs seront installés, à proximité de l'entrée de l'immeuble sur le terrain d'assiette du projet. Ils devront être accessibles depuis l'espace public et respecter le ratio de 0,5% de la surface de plancher de l'opération, arrondi à

l'unité inférieure. Cette disposition ne s'applique pas aux projets de transformation, surélévation, d'amélioration, de changement de destination ou de sous-destination d'un ou plusieurs bâtiments ~~dans son ensemble.~~

3.3.1.3. Le stationnement dédié aux visiteurs n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa 3.1.1. ci-avant.

3.3.2. Commerces de détail

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

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

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

3.3.3. Bureaux

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

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

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

3.3.4. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- artisanat ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;

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

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- industrie ;

doivent disposer d'un espace de stationnement dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 25 % en zones I, II et III et 15% en zones IV et V, de l'effectif total de salariés, d'agents et d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dans les cas particuliers des sous-destinations suivantes :

- hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place par tranche de 4 chambres est exigée;
- résidences universitaires/étudiantes : 1 place par chambre est exigée.

La réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos cargo n'est pas exigée pour les deux sous-destinations mentionnées ci-dessus.

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

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

Une autorisation d'urbanisme est demandée pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au règlement graphique du PLU comme « espace contribuant aux continuités écologiques », « espaces plantés à conserver ou à créer » ou « ***jardins de devant*** ».

Une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par les outils (« arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » ou « ***alignement*** d'arbres à conserver ou à créer ».

1. Le stationnement ainsi que le stockage sont interdits sur les espaces dédiés à l'application du présent article, qu'ils soient aménagés en ***pleine terre*** ou non.
2. Lorsque la végétalisation des stationnements est demandée par les articles 13 de chaque zone, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.
3. En cas de disparition, les arbres isolés repérés au règlement graphique par le symbole « arbre ou groupe d'arbres à conserver » ou par le symbole « ***alignement*** d'arbres à conserver ou à créer » doivent être remplacés.
4. Les espaces repérés au règlement graphique par le symbole « ***jardin de devant*** à conserver ou à créer » doivent être préservés ou aménagés en jardin.
5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du ***service public*** ou à la protection des biens et personnes, …), aux infrastructures, ***constructions***, ouvrages techniques et ***installations*** concourant aux missions du ***service public***, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée.
6. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :

    - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, ***baies***, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol.

    - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, ***baies***, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.

    - La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire des espèces, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

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

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

8. Lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme porte sur un projet de surélévation, celle-ci peut être accordé nonobstant la non-conformité initiale de la construction au taux de pleine terre ou d'aménagement paysager exigé pour chaque zone.

9. Coefficient de biotope par surface

9.1. Dispositions générales

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

Le CBS s'applique aux nouveaux ***bâtiments*** et aux ***extensions*** des ***bâtiments existants*** supérieures à 25 m² d'emprise au sol.

Le CBS n'est pas applicable aux rénovations/***réhabilitations***/surélévations de ***bâtiments***, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la ***construction*** de ***bâtiments*** annexes inférieurs à 25 m² d'emprise au sol.

9.2. Mode de calcul

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

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

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

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

Des bonifications peuvent contribuer à atteindre le résultat :

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

La dés***imperméabilisation*** des aménagements de type parvis, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements de ***service public*** est valorisée à hauteur de 10 % par tranche de 100m² d'un seul tenant.

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

11. Dispositions relatives à la Ceinture verte :

11.1. Dans l'ensemble du périmètre de la Ceinture Verte, les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

11.2. Dans l'ensemble du périmètre de la Ceinture Verte, tout arbre ou groupe d'arbres supprimé(s) doit être remplacé de façon au moins équivalente en quantité et en qualité (essence favorable à la biodiversité ou au paysage).

11.3. Dispositions applicables au sein du périmètre « des anciennes zones non aedificandi » issu de la loi de 1990, repéré au règlement graphique – plan de zonage de la Ceinture Verte :

11.3.1. Dispositions applicables concernant les espaces boisés classés relevant des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

11.3.1.1. Dans les espaces boisés classés (EBC), repérés au règlement graphique – plan de zonage de la Ceinture Verte, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

11.3.1.2. Une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par un EBC.

11.3.2. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace plantés à conserver ou à créer » :

11.3.2.1. l'abattage et le défrichement des arbres dont la surface de canopée est repérée sur la carte « référentiel du patrimoine arboré » est interdit. Ils sont toutefois admis dès lors qu'ils sont liés, à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du ***service public*** ou à la protection des biens et personnes, …), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée ;

11.3.2.2. toute nouvelle ***construction*** de ***bâtiment*** est interdite sur la surface projetée au sol de la couronne réelle des arbres dont la surface de canopée est repérée sur la carte « référentiel du patrimoine arboré ».

11.3.3. Dispositions applicables en faveur du « Zéro ***imperméabilisation*** nette » :

Au sein du périmètre issu de la loi de 1990 – N°90-1079 du 5 décembre 1990, toute ***construction***, ***installation*** ou aménagement doit garantir l'atteinte d'une « zéro ***imperméabilisation*** nette. » (ZIN).
Toute ***imperméabilisation*** supplémentaire des sols par rapport à la cartographie d'occupation du sol jointe au règlement doit être compensée.

Cette carte, basé sur les données OCS de 2019, distingue plusieurs types de surfaces :
- les sols artificialisés bâtis
- les sols artificialisés non bâtis
- les sols végétalisés
- les sols agricoles ou naturels
- les surfaces en eaux

Doit être compensée l'***imperméabilisation*** des sols végétalisés, agricoles ou naturels, ainsi que les surface en eaux, identifiés en tant que « sol de ***pleine terre*** » et « surface en eau » au règlement graphique – cartographie d'occupation du sol.

Dans ces secteurs (« sol de ***pleine terre*** » et « surface en eau »), le pétitionnaire devra appliquer les modalités de calcul ci-dessous, sauf à démontrer que l'autorisation d'urbanisme porte sur un espace d'ores et déjà imperméable.

Calcul de la compensation exigée :

La surface dégradée supplémentaire doit être compensée :
- soit dans un rapport de : un pour un dès lors que la compensation est aménagée en ***pleine terre*** ;
- soit en mettant en œuvre une compensation combinant plusieurs types d'aménagement, en fonction des tableaux ci-après :

Type de surface selon le potentiel de fonctionnalité des sols (voir lexique)	Valeur après
Espaces plantés en ***pleine terre*** avec régénération du sol, intégralement fonctionnels, dépollués, décompactés Sont également comptabilisées les surfaces en eau (hors	1,5

piscines) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.	
Espaces plantés en ***pleine terre***	1
Plantations de type intensive sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,5
Plantations de type intensive sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est comprise entre 30 cm et 80 cm	0,3
Aménagement végétalisé en surface verticale excepté les surfaces inférieures à 3 m²	0,2
Surface minérale perméable sans géotextile > Pavés drainants joints gazon, terre-pierre, sable, pierre de treillis de pelouse	0,2
Surface minérale perméable > Pavés, pavés drainants joints gazon avec géotextile > Béton poreux, gravier ou sable tassé	0,1
Surface minérale imperméable	0

Les éléments qualitatifs suivants, favorables à la nature, peuvent contribuer à la compensation demandée à l'alinéa précédent :

Éléments favorables à la nature	Valeur comptabilisée pour le calcul de la compensation
Arbre conservé au sein de l'***unité foncière*** sur laquelle porte l'autorisation d'urbanisme et dont le projet permet d'en assurer sa pérennité	Compense la surface projetée au sol de la couronne en surface de ***pleine terre***
1 m² d'espace planté arbustif pluri-essences conservé	Compense 5 m² de ***pleine terre***
Arbre supplémentaire planté > En sus des exigences portés par l'article 13 des règlements de zone	Compense 10 m² de ***pleine terre***
1 m² supplémentaire d'espace arbustif) pluri-essences planté > En sus de l'obligation de ***pleine terre*** contenue dans l'article 13 des règlements de zone	Compense 3 m² de ***pleine terre***
Un mètre linéaire de clôture végétalisée plantée > En sus de l'obligation de ***pleine terre*** contenue dans l'article 13 des règlements de zone	Compense 1 m² de ***pleine terre***
Autres dispositifs d'accueil de la faune sauvage intégré à la structure du bâti (nichoirs à oiseaux, à chiroptères, …)	Un dispositif compense 20 m² de ***pleine terre***

Les aménagements exigés en matière de compensation sont à réaliser sur l'***unité foncière*** sur laquelle porte l'autorisation d'urbanisme ;

Si ces exigences ne peuvent être réalisées sur l'***unité foncière***, notamment en cas d'impossibilité technique ou compte-tenu des besoins spécifiques du projet, leur équivalent peut être obtenu sur tout autre foncier situé au sein du périmètre de l'OAP sectorielle "Ceinture verte", dès lors que le pétitionnaire parvient à justifier de la réalisation de ces aménagements, concomitamment à la demande.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Les ***bâtiments*** faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante, relevant de l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des ***bâtiments existants*** de surface supérieure à 1000m² de ***surface de plancher***, doivent être approvisionnés en ***chaleur renouvelable*** à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

3.3 Dispositions particulières :

Les dispositions 3.1 et 3.2 ne s'appliquent pas pour les ***équipements d'intérêt collectif et services publics*** disposant d'un système d'approvisionnement collectif, dès lors qu'elles compromettent la mise en place d'un système en ***chaleur renouvelable*** portant sur l'ensemble de l'équipement, dans le futur.

La disposition 3.2 ne s'applique pas dès lors :

- qu'une impossibilité technique en matière d'approvisionnement en ***chaleur renouvelable*** à hauteur de 20% minimum est démontrée ;
- ou qu'il est démontré que l'application de l'alinéa 3.2 génère des inconvénients d'ordre économique disproportionnés par rapport au coût de la rénovation projetée.

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

Sous réserve de l'avis favorable de l'autorité organisatrice de la distribution d'énergie (AODE) validant la faisabilité technico-économique du raccordement, notamment par l'atteinte d'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an sur l'***extension*** créée, le raccordement au réseau de chaleur existant le plus proche est obligatoire pour les nouveaux ***bâtiments*** et les rénovations de ***bâtiments existants*** soumises à la réglementation thermique globale existante, d'une ***surface de plancher*** supérieure à 1.000 m^2.

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

Cette obligation s'applique aux ***bâtiments*** à vocation d'équipements d'intérêt collectif et aux ***services publics***, et à usage d'habitation, de commerce et de services, et de bureaux.
Cette obligation n'est pas applicable si le pétitionnaire propose une solution alternative présentant un taux d'***énergies renouvelables*** a minima équivalent à celui du réseau sur lequel il ne souhaite pas se raccorder.

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

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

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

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

6.2 Les rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante, relevant de l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des ***bâtiments existants*** de surface supérieure à 1000m² de ***surface de plancher***, doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes:
- a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de ***surface de plancher*** ;
- à la condition que les travaux de rénovation portent sur la toiture du ***bâtiment***.

L'aliéna 6.2 ne s'applique pas :
- aux ***bâtiments*** ou aux parties de ***bâtiments*** qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'***installation*** des dispositifs de production d'ENR, notamment si l'***installation*** est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique disproportionnée ;
- aux ***bâtiments*** ou parties de ***bâtiments*** pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

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

6.4 Dans le cadre d'une ***opération d'aménagement d'ensemble***, les exigences en matière de production électricité solaire fixées ci-avant peuvent être réalisées sur un ou plusieurs bâtiments dès lors que :

- les surfaces en toiture sont utilisées pour un autre usage défini à l'alinéa 6.5 ;
- les surfaces en façades et sur les constructions annexes ne permettent pas d'atteindre la production d'électricité exigée ;
- le pétitionnaire justifie de l'installation préalable de panneaux solaires photovoltaïques ou de l'obtention antérieure ou concomitante de l'autorisation pour leur installation.

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

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

- lorsqu'il est démontré un ***faible ensoleillement*** de la ***construction*** projetée ou existante ;
- lorsque le ***bâtiment*** fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU au titre du patrimoine bâti (***bâtiments exceptionnels*** et intéressants). Cette disposition particulière ne s'applique pas dans les cas d'une démolition-reconstruction ;
- lorsqu'un dispositif de production d'énergie solaire thermique, en toiture ou en ***façade***, prévoit un taux de c***ouverture*** d'eau chaude sanitaire au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage ;
- lorsque la demande d'autorisation de droit des sols porte sur une ***construction*** temporaire et non pérenne.

6.7 En outre, les alinéas 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas lorsque la ***surface de plancher*** créée est inférieure à 70 m².

7. ***Conception bioclimatique*** des ***bâtiments*** :

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

8. ***Systèmes de rafraîchissement*** :

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

9. Qualité de l'air :

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

- les espaces extérieurs situés sur la ***façade*** implantée au droit d'un axe routier repéré au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- sur la partie du ***bâtiment*** située dans les zones repérées au « règlement graphique - plan vigilance », l'***installation*** d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire ;
- la prise d'air du système de ventilation ne doit pas être installée sur la ***façade*** implantée au droit de l'axe routier repéré au « règlement graphique – plan vigilance ». Si toutes les ***façades*** sont implantées au droit d'axes routiers repérés, la prise d'air du système de ventilation sera installée sur la ***façade*** donnant sur l'axe de circulation automobile le moins emprunté.

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

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

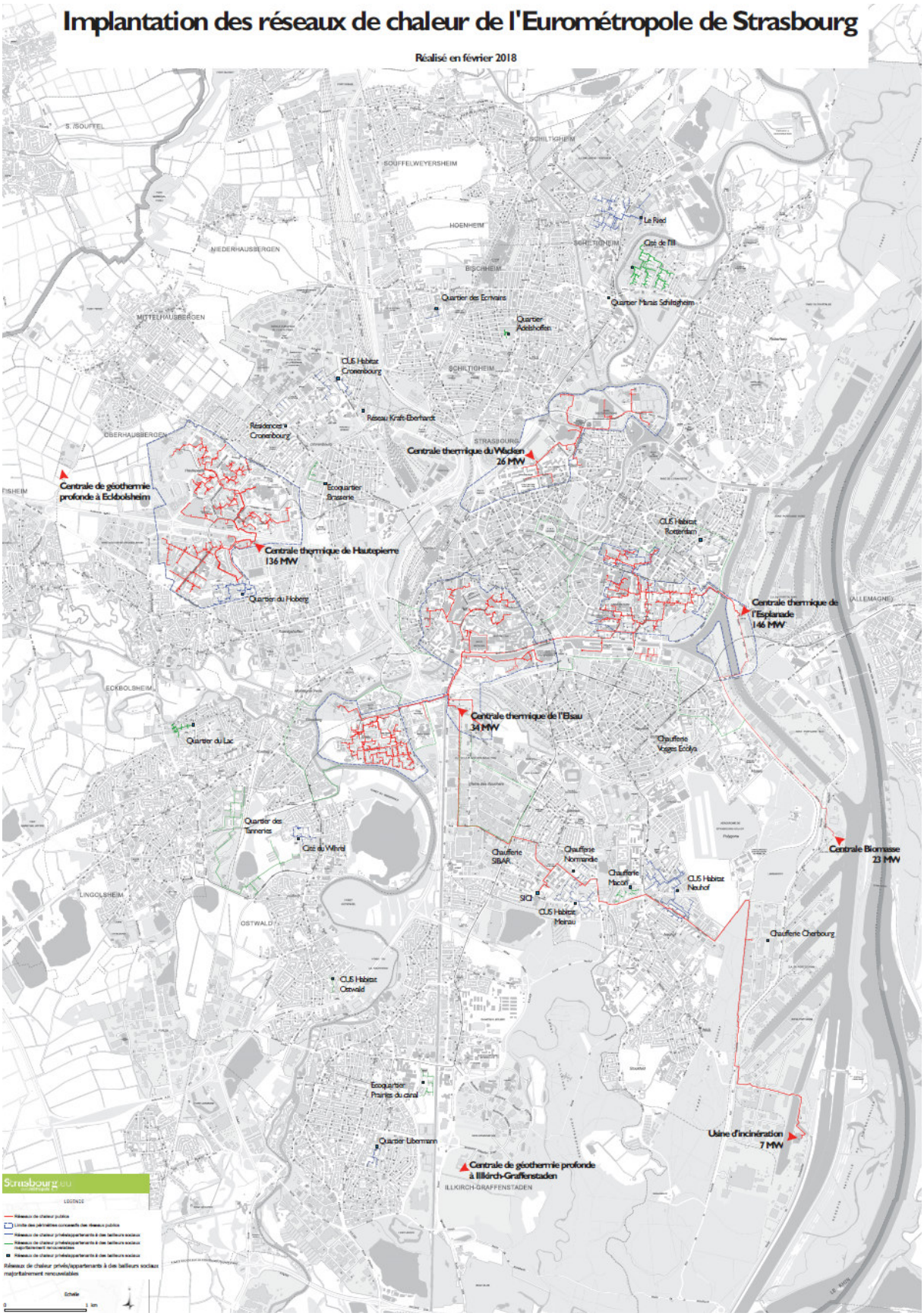
Prescriptions règlementaires particulières

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

	ARTICLE 1				ARTICLE 2			ARTICLE 4	ARTICLE 13		
Indice de restrictions des usages	Sont interdits tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Est interdite l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.	Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007.	Sont interdites les constructions à usage d'habitat.	Est admis la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Sont admis les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par : - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.	Sont admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.	Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.	La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
1		X	X	X	X	X	X	X	X		
2		X	X		X	X	X	X	X		
3						X	X				
4	X						X				
5							X				
6		X			X	X	X	X	X		
7					X	X	X	X	X		
8	X	X	X	X		X	X	X	X		
9	X	X	X			X	X	X	X		
10	X	X				X	X	X	X		
11	X		X			X	X	X	X		
12		X	X	X		X	X	X	X		
13		X	X	X	X	X	X	X		X	X
14		X	X		X	X	X	X		X	X
15		X			X	X	X	X		X	X
16					X	X	X	X		X	X
17	X	X	X	X		X	X	X		X	X
18	X	X	X			X	X	X		X	X
19	X	X				X	X	X		X	X
20	X		X			X	X	X		X	X
21	X					X	X	X		X	X
22		X	X			X	X	X		X	X
23		X				X	X	X		X	X
24			X	X		X	X	X		X	X
25						X	X	X		X	X
26		X	X		X	X	X	X		X	
27		X	X		X	X	X	X			X
28			X		X	X	X	X			
29					X	X	X	X			
30	X	X	X	X		X	X	X			
31			X	X		X	X	X			

	ARTICLE 1				ARTICLE 2			ARTICLE 4	ARTICLE 13		
Indice de restrictions des usages	Sont interdits tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Est interdite l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.	Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007.	Sont interdites les constructions à usage d'habitat.	Est admis la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.	Sont admis les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par : - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.	Sont admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.	Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol.	La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.	La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
32						X	X	X			
33		X	X		X		X	X	X		
34		X			X		X	X	X		
35		X	X		X		X	X		X	X
36			X				X	X		X	X
37	X	X	X				X	X			X
38		X	X		X		X	X			
39					X		X	X			
40							X	X			
41		X		X	X	X	X	X		X	X
42						X	X	X	X		
43			X	X	X	X	X	X		X	X
44			X		X	X	X	X		X	X
45		X				X	X	X	X		
46			X	X		X	X	X	X		
47	X					X	X	X	X		
48	X	X	X	X			X	X			
49			X			X	X	X		X	X
50	X		X	X			X	X			
51	X		X	X		X	X				
52		X	X	X		X	X	X		X	X
53		X	X	X	X		X	X	X		
54			X	X	X		X	X	X		
55			X		X		X	X		X	X
56	X		X	X		X	X	X	X		
57			X	X	X	X	X	X	X		
58			X	X	X		X	X		X	X
59			X		X	X	X	X	X		

Carte des réseaux de chaleur



TITRE III :
Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAA

Rappel :

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

Article 1 UAA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Articles 3 UAA à 5 UAA :

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la ***construction*** d'un ***bâtiment*** doit se conformer aux ***implantations dominantes*** des ***bâtiments existants*** ou reprendre la même implantation que celle du ***bâtiment préexistant***, en respectant le caractère patrimonial de la zone.

1.2. S'il y a le long de certaines voies un ***ordonnancement de fait*** des ***bâtiments existants*** qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute ***construction*** nouvelle qui s'y insérera.

1.3. Les ***saillies*** sur ***façade*** surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition de ne pas excéder 0,60 mètre.

2. Dispositions particulières

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

2.1. aux ***bâtiments*** destinés aux ***services publics*** qui peuvent être implantés soit à l'***alignement***, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique ;

2.2. aux ***constructions*** et ***installations*** édifiées à l'arrière d'un ***bâtiment existant***. En cas de démolition d'un ***bâtiment*** situé en premier rang, et sans reconstruction selon l'implantation et la volumétrie initiales, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur de clôture et conforme aux dispositions de l'article 11 UAA ;

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

En outre :

2.4. Dans la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'Ill, les ***extensions*** des ***bâtiments existants*** sont interdites sur la ***façade*** donnant vers le quai.

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

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

1. Dispositions générales relatives aux *constructions de premier rang*

1.1. Les ***constructions*** doivent se conformer aux ***implantations dominantes*** des ***bâtiments existants*** ou reprendre la même implantation que celle du ***bâtiment préexistant***.

1.2. L'implantation des ***constructions*** le long de la limite séparative peut être imposée, lorsque sur l'***unité foncière*** voisine il existe un ***bâtiment*** avec ***pignon en attente***.

1.3. Un recul équivalent à la ***saillie*** de la toiture sur le plan de la ***façade*** latérale peut être imposé afin de respecter la tradition locale du « ***Schlupf*** ».

2. Dispositions générales relatives aux *constructions de second rang*

2.1. La distance comptée horizontalement de tout ***point de la construction*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points (L= H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.2. Les ***constructions*** situées en second rang, peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au ***niveau moyen du terrain d'assise*** de la ***construction***, ou lorsque la ***construction*** peut être accolée à un pignon existant en attente, ***sans dépassement dans aucun sens***.

2.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

2.4. En outre, de telles ***constructions*** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, situées en second rang

et non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'***unité foncière***, sans excéder 20 mètres.

3. Dispositions particulières

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

3.1. aux ***bâtiments*** destinés aux ***services publics*** : à moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout ***point de la construction*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points (L= H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3.2. aux ***constructions*** de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

3.3. aux ***constructions*** et ***installations*** nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques, qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

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

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

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

Article 9 UAA : Emprise au sol

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

Article 10 UAA : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

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

2. Dispositions générales

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

2.2. La hauteur maximale au faîtage des ***constructions*** est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.

2.3. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, un seul niveau en ***attique***, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'***égout de toiture*** et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

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

3. Dispositions particulières

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

Article 11 UAA : Aspect extérieur des *constructions*

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

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

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

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

1. *Façades* et volumes

1.1. Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des ***bâtiments*** environnant et tenir compte du caractère patrimonial de la zone.

1.2. Les éléments architecturaux ou de ***modénature*** des maisons traditionnelles à ***pans*** de bois tels que ***croupes***, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants, etc, doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

2. Toitures

2.1. Les pentes des toitures des ***volumes principaux*** des ***bâtiments*** doivent être comprises entre 40° et 52°. Les toitures des ***volumes principaux*** des ***bâtiments*** doivent comporter au minimum deux ***pans***.

2.2. Les ***croupes*** ainsi que les ***coyaux*** sont admis.

2.3. En cas de toitures en pente, les dispositifs d'***énergies renouvelables*** sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

En secteur UAA1

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

En secteur UAA2

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

2.6. Les toitures plates sont autorisées en second rang.

En secteur UAA3

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

2.8. Les toitures plates sont autorisées.

3. C*ouvertures*

3.1. Les c***ouvertures*** doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'***énergies renouvelables*** (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

4. *Lucarnes* et fenêtres de toit

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

4.2. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la ***façade***. Leur largeur n'excédera pas leur hauteur.

5. Clôtures en limite du domaine public

5.1. En cas de recul de la ***façade*** de la ***construction***, une clôture ou un mur-porche doit être édifiée en limite de la voie. A l'exception des porches, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.

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

5.3. La reconstruction à l'identique de murs, murs-porches et portails d'anciennes exploitations agricoles est obligatoire, de même que la ***construction*** de portails et porches dont les caractéristiques se référeraient aux modèles anciens existants. Le portail et la clôture doivent avoir une hauteur similaire.

5.4. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'***extension*** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UAA : Stationnement

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

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

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

1. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***. Cette disposition ne s'applique pas en cas :
   - de ***réhabilitation*** dans les volumes préexistants, y compris la création de ***surface de plancher*** sous le couvert de la toiture existante ;
   - de reconstruction à l'identique d'un ***bâtiment préexistant***.

2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. Lorsque les ***espaces libres*** sont aménagés en ***pleine terre***, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en ***pleine terre***. La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.

Article 14 UAA : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAB

Rappel :

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

Article 1 UAB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Articles 3 UAB à 5 UAB :

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** doivent être édifiées à l'***alignement*** des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique.

1.2. S'il y a le long de certaines voies un ***ordonnancement de fait*** des ***bâtiments existants*** qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas à la règle citée ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute ***construction*** nouvelle qui s'y insérera.

2. *Avant-corps*

Les ***avant-corps*** sont soumis aux dispositions suivantes :

2.1. *Avant-corps* et domaine public

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

2.2. *Avant-corps* et *ligne de construction*

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

2.3. *Avant-corps* et marges de recul

2.3.1. La ***construction*** d'***avant-corps*** ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'***alignement***, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'***alignement*** opposé soit d'au moins 10 mètres.

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

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

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

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

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

1. Implantation jouxtant les limites séparatives

1.1. Les ***façades*** sur rue doivent être édifiées en ordre continu jusqu'aux limites séparatives latérales.

La profondeur du ***bâtiment***, le long de la limite séparative latérale, ne peut excéder 20 mètres comptés à partir de l'***alignement*** des voies existant, à modifier ou à créer, ou encore de la ligne qui s'y substitue (***ligne de construction*** ou ordonnancement des ***bâtiments existants***).

1.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les ***constructions*** peuvent être implantées sur toutes limites séparatives si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le ***bâtiment*** peut être accolé à un pignon existant en attente, ***sans dépassement dans aucun sens***.

2. Implantation avec prospect

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

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

3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 UAB : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

- UAB1 : non réglementé
- UAB2 : 75 %

2. Dispositions particulières

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

Article 10 UAB : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

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

2. Dispositions générales

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

2.2. La hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est limitée à 8 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.

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

3. Dispositions particulières

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

Article 11 UAB : Aspect extérieur des *constructions*

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

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

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

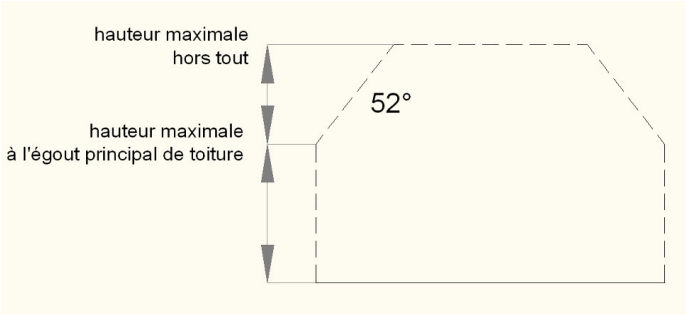
Pour cette raison il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 10 UAB ci-dessus. De même, parmi les règles alternatives d'implantation figurant le cas échéant aux articles 6 UAB et 7 UAB ci-dessus, certaines d'entre elles peuvent être imposées.

1. Gabarits des toitures

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

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

1.3. A l'exception des toitures à la « ***Mansart*** », les pentes des toitures des ***volumes principaux*** des ***bâtiments*** sont limitées à 52°.



2. *Lucarnes*

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

3. Clôtures en limite du domaine public

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

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

3.3. Les clôtures doivent être soit à ***claire-voie***, soit composées d'un ***mur bahut*** surmonté d'un dispositif à ***claire-voie***, dans une proportion 1/3 ***mur bahut***, 2/3 dispositif à ***claire-voie***.

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

3.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'***extension*** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UAB : Stationnement

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

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

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

1. Il est exigé pour toute ***construction*** nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des ***aménagements paysagers*** :

   - UAB1 : non règlementé
   - UAB2 : 10 %

2. Cette disposition ne s'applique pas en cas de ***réhabilitation*** ou de reconstruction à l'identique.

3. Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

   - UAB1 : 10 %
   - UAB2 : 20 %

4. Lorsque le ***bâtiment*** se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement hormis l'***accès*** à ces ***constructions***. Cette disposition ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

Article 14 UAB : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Rappel :

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

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Articles 3 UB à 5 UB :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

1.2. S'il y a le long de certaines voies un ***ordonnancement de fait*** des ***bâtiments existants*** qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute ***construction*** nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

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

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

3. *Avant-corps*

Les ***avant-corps*** sont soumis aux dispositions suivantes :

3.1. *Avant-corps* et domaine public

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

3.1.2. Dans la zone UB 6 ainsi que dans l'ensemble des zones UB à Fegersheim, les ***avant-corps*** surplombant les voies et emprises publiques sont interdits.

3.2. *Avant-corps* et *ligne de construction*

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

3.3. *Avant-corps* et marges de recul

3.3.1. La ***construction*** d'***avant-corps*** ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'***alignement***, est autorisée sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'***alignement*** opposé soit d'au moins 10 mètres.

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

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

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

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un ***bâtiment*** avec pignon existant en attente.

1.2. L'implantation le long d'une limite séparative latérale de toute ***construction*** d'une hauteur hors-tout supérieure à 3,50 mètres peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un ***bâtiment principal*** implanté à moins de 1,90 mètre de cette limite séparative.

2. Dispositions applicables en secteur de zone UB1, UB2, UB2a, UB3, UB3a

Implantation jouxtant les limites séparatives

2.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), les ***constructions*** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.

2.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les ***constructions*** peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le ***bâtiment*** peut être accolé à un pignon existant en attente.

Dans le cas d'une implantation d'un nouveau ***bâtiment*** contre un ***pignon en attente*** existant, le nouveau ***bâtiment*** doit s'inscrire dans le respect du gabarit du ***pignon en attente*** existant.

Dans le secteur UB2a, si le pignon en attente dépasse la hauteur autorisée au règlement, un dépassement de hauteur équivalent à celle du ***pignon en attente*** est toutefois autorisé sur 50 % de la longueur globale du ***bâtiment*** sans pour autant dépasser 18 mètres de long.

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

2.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.

2.4. sur une profondeur de 13 mètres à 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2.6. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, dans le sous-secteur de zone UB3a, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres. Ne sont pas prises en compte les constructions et installations de faible emprise nécessaires pour assurer l'évacuation ou la sécurité des personnes occupant un bâtiment existant (escaliers de secours par exemple).

3. Dispositions applicables en secteur de zone UB4

Implantation jouxtant les limites séparatives

3.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), les ***constructions*** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.

3.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les ***constructions*** peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les

retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le ***bâtiment*** peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.

3.3. Dans tous les cas, les ***constructions*** implantées sur limite séparative ne peuvent jouxter plus de deux limites séparatives.

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

3.4. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.

3.5. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Dispositions applicables en secteur de zone UB5

Implantation jouxtant les limites séparatives

4.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), les ***constructions*** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.

4.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les ***constructions*** peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le ***bâtiment*** peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.

4.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

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

4.4. sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.

4.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5. Dispositions applicables en secteur de zone UB6

Implantation jouxtant les limites séparatives

5.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), les nouvelles ***constructions*** peuvent être implantées le long d'une des limites séparatives latérales.

5.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les nouvelles ***constructions*** peuvent être implantées le long d'une des limites séparatives latérales si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le ***bâtiment*** peut être accolé à un pignon existant en attente, ***sans dépassement dans aucun sens***.

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

5.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ***ordonnancement de fait***), la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

5.4. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

En secteur de zone UB6 :

Les ***bâtiments*** non contigus doivent être implantés de façon à ce que la distance comptée horizontalement entre les ***façades*** ou parties de ***façades*** des ***constructions*** situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des ***bâtiments*** est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des ***baies*** et le point le plus haut du ***nu de la façade*** en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette disposition s'applique à tout ***bâtiment*** faisant face à un ***bâtiment*** à usage d'habitation.

Article 9 UB : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

- UB1 : 75 %
- UB2 et UB2a : 65 %
- UB3, UB4 et UB5 : 50 %
- UB6 : 45 %

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de l'OAP « Ceinture verte », l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UB1 : 65 %
- UB2 : 60 %
- UB3 et UB4 : 45 %
- UB6 : 40 %

3. Dispositions particulières

3.1 Dans le secteur UB2a, l'emprise au sol des ***bâtiments*** est limitée à 65 %. Elle est limitée à 40 % pour les niveaux situés au-delà du rez-de-chaussée.

3.2 L'emprise au sol des ***bâtiments*** n'est pas réglementée pour les ***unités foncières*** inférieures à 400 m².

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

Article 10 UB : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

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

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

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

- 8 mètres dans les secteurs de zone UB1, UB2 et UB3 ;
- 5 mètres dans les secteurs de zone UB4, UB5 et UB6.

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

3. Dispositions particulières

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

3.2. Dans le secteur de zone UB2a, nonobstant les dispositions ci-avant, la hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est indiquée au règlement graphique. Cette hauteur est autorisée sur une proportion maximale de 70 % du linéaire total de la ***façade*** bâtie donnant sur l'avenue de

Colmar. Pour les 30 % restants, la hauteur maximale des ***constructions*** ne peut excéder 15 mètres à l'égout principal de la toiture.

3.3. Nonobstant les dispositions règlementaires inscrites au règlement graphique, les ***constructions*** situées en 1er rang, en zone UB4 en bordure ouest de la route de Brumath à Souffelweyersheim, doivent respecter une hauteur de 7m ET.

3.4. Les nouveaux ***bâtiments*** créés dans le cadre de l'opération de requalification du site Stellantis, situé rue du Maréchal Lefebvre dans le quartier de la Meinau à Strasbourg doivent :

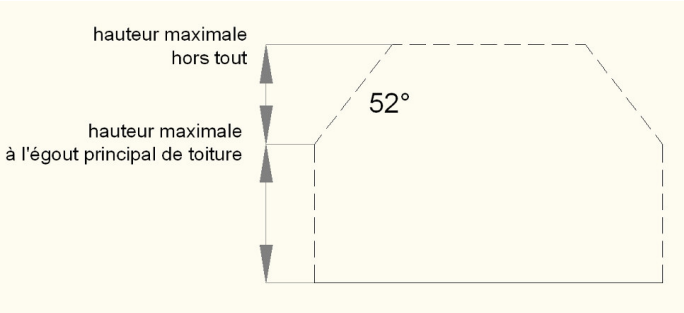
- présenter des hauteurs différenciées, allant du R+2 au R+7+***attique***/comble maximum, dans le respect des hauteurs autorisées au règlement graphique ;
- respecter les mesures de prévention de l'exposition au risque de la population fixées par le porter à connaissance de l'État concernant le site ADIENT en date du 9 décembre 2022.

Article 11 UB : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. Gabarits des toitures

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



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

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

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

2. *Lucarnes*

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

3. Clôtures en limite du domaine public

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

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

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

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

3.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'***extension*** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UB : Stationnement

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

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

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

1. Dispositions générales

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

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

- UB1 : 10 %
- UB2 et UB2a : 15 %
- UB3 : 20 %
- UB4 et UB5 : 30 %
- UB6 : 50 %.

Dans la zone UB6, 1/3 de la superficie de la parcelle doit être réservé à un espace végétalisé d'un seul tenant en ***pleine terre***, et localisé à l'arrière de la parcelle. Dans le cas où le linéaire de la parcelle est plus important sur l'espace public qu'en profondeur, la présente disposition ne s'applique pas.

1.3. Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UB1 : 20 %
- UB2 et UB2a : 25 %
- UB3 : 30 %
- UB4 et UB5 : 40 %
- UB6 : 60 %.

2. Dispositions particulières

2.1. Lorsque le ***bâtiment*** se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement, dans la profondeur minimale d'1,50 mètres, hormis l'***accès*** à ces ***constructions***. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

2.2. Pour les ***unités foncières*** de moins de 400 m², la moitié au moins du pourcentage indiqué au 1.2. doit être aménagé en ***pleine terre***.

2.3. Dans la zone UB6, pour les unités foncières de moins de 400 m², la moitié du pourcentage du coefficient de biotope par surface indiqué à l'alinéa 1.3 est demandée.

2.4. Dans le périmètre de l'OAP « Ceinture verte » :

2.4.1. Il est exigé pour toute ***construction*** nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre*** :
- UB1 : 15 %
- UB2 : 20 %
- UB3 : 25 %
- UB4 : 35 %
- UB6 : 60%

2.4.2. Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :
- UB1 : 35 %
- UB2 : 40 %
- UB3 : 45 %
- UB4 : 55 %
- UB6 : 75 %

3. *Aménagement paysager* du recul par rapport aux voies et emprises publiques et les *constructions*

Dès lors que la ***construction*** n'est pas implantée à l'***alignement***, l'***espace libre*** entre l'espace public et la ***construction*** doit être végétalisé :
- soit sous la forme d'un ***jardin de devant*** présentant au moins deux strates végétales. L'aménagement doit être réalisé en ***pleine terre*** sur un linéaire cumulé de 50 % minimum le long des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique ;
- soit sous la forme d'une haie végétale diversifiée aménagée en ***pleine terre*** et d'une profondeur minimale d'1 mètre, le long des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCA

Rappel :

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

Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Nonobstant les « Dispositions applicables à toutes les zones », dans les zones UCA4 situées le long de la RM 83 à Fegersheim, sont autorisés dans la marge de recul les abris de jardin et les piscines.

Articles 3 UCA à 5 UCA :

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***bâtiments*** doivent être édifiés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'***alignement*** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

1.2. S'il y a le long de certaines voies un ***ordonnancement de fait*** des ***bâtiments existants*** qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute ***construction*** nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

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

2.2. Nonobstant l'alinéa 1.1. de l'article 6 UCA, les carports sont autorisés dans le recul exigé par rapport aux voies et emprises publiques, à :

- Fegersheim ;
- Ostwald.

2.3. Dans la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'Ill, les ***extensions*** des ***bâtiments existants*** sont interdites sur la ***façade*** donnant vers le quai.

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

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

1. Implantation avec prospect

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

2. Implantation jouxtant les limites séparatives

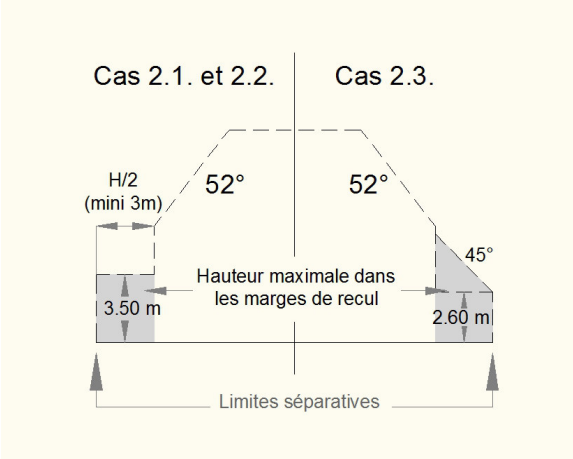
2.1. Dans le secteur de zone UCA1, les ***constructions*** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans <u>les retraits par rapport aux limites séparatives</u>, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles ***constructions*** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'***unité foncière***, sans excéder 20 mètres.

2.2. Dans les secteurs de zone UCA2 et UCA4, les ***constructions*** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles ***constructions*** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 30 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'***unité foncière***, sans excéder 20 mètres.

2.3. Dans les secteurs de zone UCA3, UCA5 et UCA6, les ***constructions*** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la ***construction*** ou de l'***installation*** à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
De telles ***constructions*** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus :

- de 30 % en secteur de zone UCA3 et UCA5,
- de 10 % en secteur de zone UCA6…

de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'***unité foncière***, sans excéder 20 mètres.



2.4. Nonobstant les dispositions du 2.1, 2.2. et 2.3., en cas de maisons jumelées ou accolées, les ***constructions*** peuvent être adossées les unes aux autres sur la limite séparative latérale.

2.5. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un ***bâtiment*** avec pignon existant en attente.

2.6. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

3. Dispositions particulières

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

3.1. aux ***constructions*** de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,

3.2. aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;

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

3.4. dans les communes de Fegersheim et d'Eckbolsheim, aux abris de jardin qui peuvent être implantés :

- soit sur limites séparatives à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative respecte les hauteurs indiquées à l'alinéa 2,
- soit à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives ;

3.5. dans la commune de Fegersheim, aux carports, qui peuvent être implantés :

- soit sur limites séparatives à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative respecte les hauteurs indiquées à l'alinéa 2,
- soit à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

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

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

Les ***bâtiments*** non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les ***façades*** ou parties de ***façades*** des ***constructions*** situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des ***bâtiments*** est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des ***baies*** et le point le plus haut du ***nu de la façade*** en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout ***bâtiment*** faisant face à un ***bâtiment*** à usage d'habitation.

Article 9 UCA : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

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

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

2. Dispositions particulières

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

2.2. Dans le périmètre de la Ceinture verte :

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

- UCA1 et UCA2 : 35 %
- UCA4 30 %

Article 10 UCA : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

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

2. Dispositions générales

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

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

- 8 mètres dans le secteur de zone UCA1 ;
- 5 mètres dans les secteurs de zone UCA2, UCA3, UCA4, UCA5, UCA6.

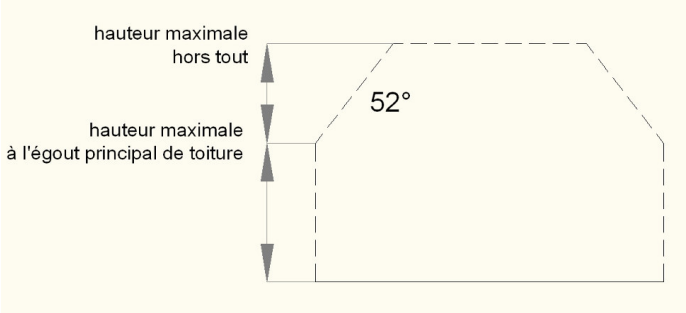
2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCA : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. Gabarits des toitures

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



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

2. *Lucarnes*

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

3. Clôtures en limite du domaine public

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

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

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

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

3.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'***extension*** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UCA : Stationnement

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

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

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

1. **Dispositions générales**

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

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

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

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

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

2. **Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte :**

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

- UCA1 : 35 %
- UCA2 et UCA4 : 45 %

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UCA1 : 55 %
- UCA2 et UCA4 : 65 %

Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCB

Rappel :

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

Article 1 UCB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Articles 3 UCB à 5 UCB :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

1.2. S'il y a le long de certaines voies un ***ordonnancement de fait*** des ***bâtiments existants*** qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute ***construction*** nouvelle qui s'y insérera.

1.3. Les ***saillies*** sur ***façades*** sont autorisées jusqu'à 3 mètres de l'***alignement*** des voies et places, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

1. Dispositions générales

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 UCB : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

2.2. Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 35 %.

Article 10 UCB : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

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

2. Dispositions générales

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

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

- 8 mètres dans le secteur de zone UCB1 ;
- 5 mètres dans le secteur de zone UCB2 ;
- 3 mètres dans le secteur de zone UCB2 située le long de la route de Strasbourg, à Entzheim.

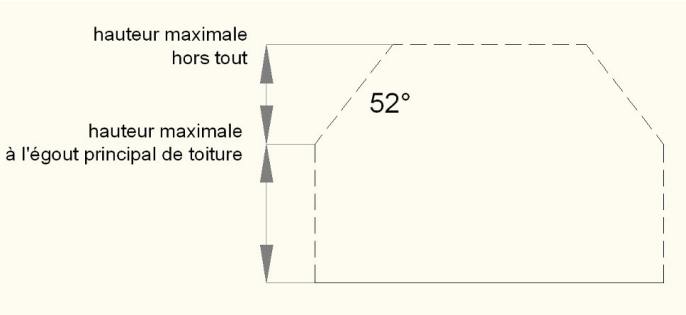
Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCB : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. Gabarits des toitures

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



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

2. Clôtures en limite du domaine public

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

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

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

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

2.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'***extension*** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UCB : Stationnement

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

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

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

1. Dispositions générales

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

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

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans les secteurs du périmètre de la Ceinture verte:

35 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 14 UCB : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Rappel :

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

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les ***constructions*** et ***installations*** susceptibles de provoquer des ***nuisances*** ou susciter des ***risques incompatibles avec la vocation résidentielle***.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
3. Dans la zone UD2a :
   - Les hôtels et autres hébergements touristiques en rez-de-chaussée ainsi que celui situé dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351 ;
   - Les habitations en rez-de-chaussée ainsi que celles situées dans une bande de 60 mètres comptée depuis l'axe de l'A351.

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

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

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

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

Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz3 (ZAC Etoile)
Les ***accès*** aux aires de stationnement en sous-sol depuis les voies publiques ainsi que les caractéristiques de certaines voies restant à réaliser sont inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC Etoile.

Articles 4 UD et 5 UD :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. *Avant-corps*

Les ***avant-corps*** sont soumis aux dispositions suivantes :

2.1.*Avant-corps* et domaine public

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

2.2.*Avant-corps* et *ligne de construction*

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

2.3.*Avant-corps* et marges de recul

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

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

3. Dispositions particulières

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

3.2. Nonobstant les dispositions générales ci-dessus, les ***façades*** des nouveaux ***bâtiments*** créés le long de l'avenue Herrenschmidt et de la rue Richard Strauss, dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure, au sein du quartier du Wacken à Strasbourg, doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 10m depuis le domaine public.

4. Dispositions applicables en secteur UDz3

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

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

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Les ***constructions*** peuvent être implantées :

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

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

2. Dispositions particulières

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

2.2. En limite de secteur de zone UDz3, pour les parties du ***bâtiment*** qui ne sont pas implantées en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à la partie enterrée du ***bâtiment*** ou à des ***constructions*** d'une hauteur inférieure à 1,40 mètre.

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

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

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

Article 9 UD : Emprise au sol

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, dans les secteurs UD1 et UD2 l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 65 %.

Article 10 UD : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

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

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

4. Dispositions particulières applicables dans d'autres secteurs

Dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure dans le quartier du Wacken à Strasbourg, les nouveaux ***bâtiments*** créés doivent présenter des hauteurs différenciées. Un bâtiment signal implanté au Nord-Ouest de l'unité foncière peut atteindre la hauteur maximale hors tout fixée au règlement graphique. Les autres bâtiments présenteront des hauteurs plus réduites et présentant un épannelage de hauteurs différenciées, en compatibilité avec les principes édictés à l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine Wacken Europe.

Article 11 UD : Aspect extérieur des *constructions*

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

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

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

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

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

La limite du domaine privé doit être matérialisée.

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

Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'***extension*** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UD : Stationnement

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

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

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

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

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

1. Dispositions générales

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

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

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

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

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte, dans les secteurs UD1, UD2 :

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

- UD1 : 25 %
- UD2 : 25 % réalisés en plein terre

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UD1 : 25 %
- UD2 : 50 %.

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

Tous les ***espaces libres*** non sur-bâtis seront aménagés.

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

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

4. Dispositions particulières applicables dans d'autres secteurs

Dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure, dans le quartier du Wacken, à Strasbourg, les nouveaux ***bâtiments*** doivent respecter une distance minimale de 4 mètres depuis la couronne des arbres repérés au règlement graphique en tant « qu'arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer ».

Dans le secteur de zone UD2 avec des hauteurs maximales autorisées de 26 mètres HT, situé au niveau du n°31 de la rue de la Canardière à Strasbourg, la superficie minimale réservée à des *aménagements paysagers*, doit être de 25 % minimum réalisés en plein terre.

Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol

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

1. Dispositions générales

Non réglementé.

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

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

- UDz3 : 37.500m²
- UDz4 : 22.000m²

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

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

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

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

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Rappel :

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Sont admis, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

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

10. En outre, dans le secteur UE3, à Strasbourg, entre la rue des Ducs, la rue Arthur Rimbaud, la M351 et la ligne de chemin de fer, les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** correspondant à la destination « ***équipement d'intérêt collectif et services publics*** » y compris les habitats adaptés, tels que les terrains familiaux locatifs réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des aires d'accueil des gens du voyage.
11. En outre, dans le secteur de zone UE1 situé rue de la Ville à Souffelweyersheim, les aménagements, constructions et installations correspondant à la destination de logement locatif social.

Articles 3 UE à 5 UE :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

1. Dispositions applicables en secteur UE1 et UE2

A moins que la ***construction*** ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
L'implantation sur limite séparative n'est pas autorisée dès lors que le terrain d'assise de la ***construction*** jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitat.

2. Dispositions applicables en secteur UE3

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

3. Dispositions particulières

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

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

Dans le secteur UE2, situé rue du Loriot-rue du Stockfeld à Strasbourg, l'implantation sur limite séparative est autorisée pour les constructions annexes nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 1. La ***construction*** peut s'implanter sur une limite séparative, sur une hauteur maximale de 4 m hors tout.

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

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

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

Article 9 UE : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

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

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans du périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UE1a : non réglementé
- UE1b et UE2 : 50 %
- UE3 : 30 %

Article 10 UE : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. **Mode de calcul**

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

2. **Dispositions générales**

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

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

Articles 11 UE et 12 UE :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

Les surfaces de stationnement relevant des obligations de la loi relative à l'accélération de la production des ***énergies renouvelables*** sur les parcs de stationnement extérieurs ne sont pas comptabilisées, dès lors qu'elles sont couvertes d'ombrières équipées de ***dispositif de production d'énergie renouvelable***.

Sont exclus des exigences en matière de plantations, les ***espaces libres*** suivants : les aménagements de type voies circulées, espaces dédiés à la logistique, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements de service public.

1.2. Une superficie minimale doit être réservée à des ***aménagements paysagers***, selon le pourcentage suivant :
- UE1, UE2 : 20 % ;
- UE3 : 20 % réalisés en ***pleine terre***.

Lorsque les obligations de plantations ne peuvent être remplies sur les espaces de ***pleine terre***, la végétalisation des aménagements de type parvis, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics permet de répondre aux obligations fixés par le présent article 13.

1.3. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières

2.1. Dans le cas de ***constructions***, d'aménagements et ***installations*** sur des sites d'équipements existants, les exigences fixées aux alinéas 1.1, 1.2 et 1.3 sont divisées par 2 dès lors qu'il est démontré :
- l'impossibilité technique de réaliser les aménagements définis à l'article 13, au regard des ***bâtiments*** et des ***espaces libres*** existants sur l'***unité foncière*** et des besoins de fonctionnement de l'équipement ;
- la disproportion entre l'emprise au sol de la ***construction*** projetée et les ***espaces libres*** à aménager, les arbres à planter pour atteindre les exigences de l'article 13 UE, au regard de l'***unité foncière*** sur laquelle l'autorisation du droit des sols est demandée.

2.2. Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale « projet », les exigences en matière d'aménagement végétalisé peuvent être atteintes différemment qu'aux alinéas 1.1, 1.2 et 1.3, dès lors que la séquence « Éviter, réduire, compenser » a démontré l'intérêt des alternatives proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale « projet ».

3. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte, en complément de l'alinéa 1.1 :

3.1. Une superficie minimale doit être réservée à des ***aménagements paysagers***, selon le pourcentage suivant :
- UE1a, 20%
- UE1b et UE2 : 20 % réalisés en ***pleine terre***
- UE3 : 40 % réalisés en ***pleine terre***

3.2. Le coefficient de biotope est fixé à 40 % minimum pour les secteurs UE1a, UE1b. et UE2 et à 60 % pour le secteur UE3.

3.3. Les dispositions particulières contenues à l'alinéa 2 du présent article s'appliquent également dans le périmètre de la Ceinture verte.

Articles 14 UE à 16 UE :

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

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

Rappel :

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

Article 1 UF : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Sont admis, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

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

Articles 3 UF à 5 UF :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 UF : Emprise au sol

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 70 %.

Article 10 UF : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

Articles 11 UF et 12 UF :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

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

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 14 UF à 16 UF :

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

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG

Rappel :

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

Article 1 UG : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Sont admis, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones : :

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

Articles 3 UG à 5 UG :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 UG : Emprise au sol

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 30 %.

Article 10 UG : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

Articles 11 UG et 12 UG :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

40 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 14 UG à 16 UG :

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

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Rappel :

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dispositions particulières :

- Nonobstant l'article 2 UX, alinéa 3.4, les ***constructions***, transformations, aménagements et ***installations*** liés au ***commerce de gros*** sont interdites dans la zone UXb3, située rue Henri Bergson à Strasbourg.

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

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

1. En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, dans l'ensemble de la zone UX

Sont admis :

1.1. Les bureaux à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.

1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement de 100 m² de ***surface de plancher*** maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au ***bâtiment*** d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

1.3. A l'exception des habitations, une ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

1.4. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

1.5. Les ***constructions*** et ***installations*** des ***services publics***, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage.

1.6. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des activités de sports et de loisirs autorisées uniquement dans certaines zones (cf. paragraphes 3.9, 4.6, 5.6, et

6.7), à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone.

1.7. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

2. Dans les secteurs de zone UXa1 et Uxa2

Sont admis :

2.1. Dans le sous-secteur de zone Uxa1, les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive ***SEVESO***.

2.2. Dans le sous-secteur de zone Uxa2, les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO*** seuil haut.

2.3. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

2.4. Les surfaces de vente liées à une activité artisanale à condition :

- que la ***surface de plancher*** destinée à la vente n'excède pas 100 m² ;
- que les biens et les personnes supplémentaires ne soient pas exposés à un risque naturel ou technologique.

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

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

		Uxb1	**Uxb2**	**Uxb3**	**Uxb4**	**Uxb5**
3.1	Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.2	Les ***constructions*** et ***installations*** industrielles destinées aux activités de production d'énergie*	**X**	**X**			
3.3	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.4	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées au ***commerce de gros***.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.5	L'***extension*** des ***constructions*** existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une ***surface de plancher*** totale de 1.500 m².	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.6	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.			**X**	**X**	**X**
3.7	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.		**X**		**X**	**X**
3.8	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.		**X**		**X**	**X**
3.9	Les ***constructions*** et ***installations*** à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.					**X**
3.10	Les surfaces de vente liées à une activité artisanale à condition : - que la ***surface de plancher*** destinée à la vente n'excède	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

	pas 100 m² ; - que les biens et les personnes supplémentaires ne soient pas exposés à un risque naturel ou technologique.					
3.11	Le long de la RD1083 à Fegersheim : - la création de commerces et de services de moins de 1.500m² de surface plancher, accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement. - le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations.	**X**	**X**			
3.12	Le long des rues Jacobi-Netter et Madeleine Reberioux, à Strasbourg, les commerces de détails et les services de proximité situés en rez-de-chaussée.				**X**	
3.13	Entre les rue du Rhin Napoléon et le bassin Auguste Detoeuf à Strasbourg, les travaux, aménagements, ***constructions*** et ***installations*** liés ou nécessaires aux activités agricoles ou de maraichages		**X**			
	Au sein de la Plaine de Bouchers, au niveau du 21 rue Livio, les activités de sports et de loisirs				**X**	

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

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

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

		UXc	UXcz1	UXcz2	UXcz3
4.1	La transformation et l'***extension*** des ***constructions*** et ***installations*** des activités existantes, à condition de ne pas accroitre le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.	X	X	X	X
4.2	L'***extension*** des ***constructions*** existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une ***surface de plancher*** totale de 1.500 m².	X	X	X	X
4.3	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.	X	X	X	X
4.4	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.	X	X	X	X
4.5	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à un hôtel.	X	X	X	X
4.6	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.	X			X
4.7	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.	X	X	X	X
4.8	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.	X	X	X	X
4.9	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination d'hôtel et/ou de logement étudiant.		X	X	X

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

Sont admis :

5.1. La transformation et l'***extension*** des ***constructions*** et ***installations*** des activités existantes, à condition de ne pas accroitre le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.

5.2. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

5.3. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.

5.4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

5.5. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.

5.6. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.

5.7. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.

5.8. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

5.9. Dans le sous-secteur de zone UXd1

Sont admises les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale.

5.10. Dans le sous-secteur de zone UXd2

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

5.11. Dans le sous-secteur de zone UXd3a

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

5.12. Dans le sous-secteur de zone UXd3b

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

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

5.13. Dans le sous-secteur de zone UXd4

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

En outre, le long de la RD1083 à Fegersheim :
- la création de commerces et de services de moins de 1.500m² de surface plancher, accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement.
- le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations.

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

6. Dans les secteurs de zone UXe1 et UXe2

	Dès lors que le symbole [**X**] figure, sont admis :	**UXe1**	**UXe2**
6.1	Les travaux, les aménagements, les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être liés ou nécessaires à l'activité aéronautique.	**X**	**X**
6.2	Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***		**X**
6.3	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.		**X**
6.4	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.		**X**
6.5	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.		**X**
6.6	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.		**X**
6.7	Les ***constructions*** et ***installations*** à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.		**X**

7. Dans le secteur de zone UXf

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

8. Dans le secteur de zone UXg

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

Articles 3 UX à 5 UX :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

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

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

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être édifiées à l'***alignement*** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

2.1. Nonobstant les dispositions précédentes, la ***construction*** à l'***alignement*** ou avec un recul inférieur à 5 mètres est autorisée sur tous les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres à compter de la limite d'emprise des voies suivantes : rue de la Minoterie, rue du Bassin de Commerce, rue de Dunkerque, rue du Bassin de l'Industrie, rue du Havre, situées à Strasbourg.

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

2.3. Nonobstant les dispositions énoncées à l'alinéa 1.2, au sein de la zone UXc située au Nord de la Rue de la Corderie à Strasbourg, les constructions pourront s'implanter dans une marge de recul de 0 à 10 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation publique.

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

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

1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 UX : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 65 %.

Article 10 UX : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

Article 11 UX : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. *Façades* des *constructions*

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

2. Clôture en limite du domaine public

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

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

2.3. Dans les secteurs de zones UXcz1, UXcz2, UXcz3, les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non d'un dispositif à ***claire-voie***. Les ***mûrs bahuts*** sont interdits.

Article 12 UX : Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

1.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement relevant des obligations de la loi relative à l'accélération de la production des ***énergies renouvelables*** sur les parcs de stationnement extérieurs ne sont pas comptabilisées, dès lors qu'elles sont couvertes d'ombrières équipées de ***dispositif de production d'énergie renouvelable***.

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

2.1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 25 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

2.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 35 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

3. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

3.1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

Dans le secteur UXc uniquement, cette valeur minimale est fixée à 25 %.

3.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4. Dispositions particulières

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

Articles 14 UX à 16 UX :

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

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY

Rappel :

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

Article 1 UY : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Articles 3 UY à 5 UY :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

1. Dispositions générales

Les ***constructions*** peuvent être implantées :

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 UY : Emprise au sol

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 65 %.

Article 10 UY : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

Articles 11 UY : Aspect extérieur des *constructions*

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

Articles 12 UY : Stationnement

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

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

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

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

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

1. Dispositions générales

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

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

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

3. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

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

- 25 % réalisés en plein terre.

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum.

Articles 14 UY à 16 UY :

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

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Rappel :

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

Article 1 UZ : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Sont admis, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité liée à des techniques, industries, recherches ou enseignements à caractère innovant et de haute technologie.

2. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées aux bureaux, à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone.

3. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à la fonction d'entrepôt, à condition d'être liée aux activités autorisées dans la zone.

4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination d'équipement d'intérêt collectif et de ***services publics***.

5. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant nécessaires au fonctionnement de la zone.

6. Les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale nécessaires au fonctionnement de la zone.

7. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs nécessaires au fonctionnement de la zone.

8. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel, les logements étudiants et les habitations liées aux activités de la zone si leur ***surface de plancher*** reste inférieure à 10 % de la ***surface de plancher*** de la zone.

9. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable, et si leur ***surface de plancher*** est inférieure à 10 % de l'ensemble de la ***construction***. Le logement doit être intégré au ***bâtiment*** d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Article 3 UZ à 5 UZ

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

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

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

1. **Dispositions générales**

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

2. **Disposition particulière**

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

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

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

1. **Dispositions générales**

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

2. **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

Article 9 UZ : Emprise au sol

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

1. **Dispositions générales**

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

2. Dispositions particulières

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

Article 10 UZ : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

3. Disposition particulière

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des raisons architecturales.

Article 11 UZ : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. *Façades* des *constructions*

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

2. Clôtures en limite du domaine public

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

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

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

Article 12 UZ : Stationnement

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

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

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

1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. La moitié au plus de la superficie d'espaces réservés à des ***aménagements paysagers*** peut être constituée par des aires de stationnement aménagées à l'air libre, à condition d'être plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour deux places de stationnement.

4. La réalisation de locaux poubelles intégrés à la ***construction*** ou d'écrans-containers en harmonie avec le projet architectural est obligatoire. Les écrans-végétaux sont admis.

Articles 14 UZ à 16 UZ :

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

TITRE IV :
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables aux zones IAUA

Rappel :

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

Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Sont admis :

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

Articles 3 IAUA à 5 IAUA :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

1. Implantation jouxtant les limites séparatives

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté, les ***constructions*** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.

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

2. Implantation avec prospect

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

2.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'***alignement*** existant ou projeté, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.

2.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

Article 9 IAUA : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder le pourcentage suivant :
- IAUA1 et IAU2 : 40 %
- IAUA3 : 30 %

2. Dispositions particulières

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 30 %.

Article 10 IAUA : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

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

2. Dispositions générales

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

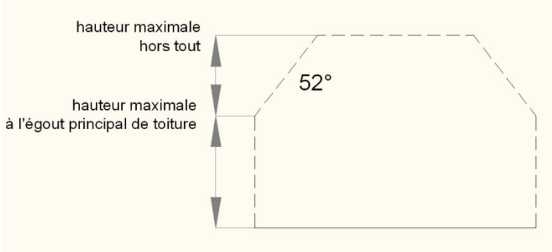
2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est limitée à :
- 8 mètres dans les secteurs de zone IAUA1 ;
- 5 mètres dans les secteurs de zone IAUA2 et IAUA3.

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

Article 11 IAUA : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. Gabarits des toitures



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

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

2. Clôtures en limite du domaine public

2.1. Dispositions générales

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

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

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

3. Dispositions particulières applicables au sein du lotissement « Les Portes du Kochersberg » à Vendenheim, pour les clôtures en limite du domaine public et en limites séparatives :

3.1.1. Les murs pleins au-dessus de 40cm de hauteur, les poteaux maçonnés ainsi que les haies taillées mono-spécifiques (thuya…) sont strictement interdits.

3.1.2. De manière générale les clôtures ne sont pas obligatoires si la limite du lot est matérialisée soit par des voliges ou des bordurettes et accompagnées d'une bande plantée en ***pleine terre***. Les clôtures éventuelles seront composées soit de :

- Une clôture (sans ***mur bahut***) type ganivelles châtaigniers ayant une hauteur totale maximale de 1,20m ;
- Une clôture bois (sans ***mur bahut***) de type naturelle autre que ganivelles (saules ou bois tressés, haies Benjes…) ayant une hauteur totale maximale de 1,20m ;
- Un grillage simple torsion (sans ***mur bahut***) ayant une hauteur totale maximale de 1,20m si et seulement si celui-ci est intégré au milieu des plantations et non perceptible.

3.1.3. Si la clôture est en limite directe d'espace public minéral : trottoir en béton, ***voirie*** partagée ou place publique, ces cas seront possibles :

- Un ***mur bahut*** simple, non surmonté d'une grille et de hauteur maximale de 40cm. Sa longueur maximale représente au maximum 50% de la limite du lot sur trottoir, ***voirie*** partagée ou place ;
- Une grille métallique (sans ***mur bahut***) à barreaudage vertical ayant une hauteur maximale de 1,20m » ;
- Une clôture type ganivelles d'une hauteur de 1,20 m maximum.

Article 12 IAUA : Stationnement

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

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

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

1. Dispositions générales

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

Une superficie minimale doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***, selon le pourcentage suivant :

- IAUA1 et IAUA2 : 25 %,
- IAUA3 : 45 %.

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- IAUA1 et IAUA2 : 35%,
- IAUA3 : 55 %.

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

40 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUB

Rappel :

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

Article 1 IAUB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

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

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

Sont admis :

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

Article 3 IAUB à 5 IAUB :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

Article 7 IAUB: Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 IAUB : Emprise au sol

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

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 40 %.

Article 10 IAUB : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est mesurée :

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

2. Dispositions générales

2.1.La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique.

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

Articles 11 IAUB à 12 IAUB :

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. A l'échelle de chaque parcelle ou lot de ***construction***, les ***espaces libres*** doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

1.2. 15 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

1.3. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

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

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum.

3. Dispositions particulières

3.1. Nonobstant le paragraphe 1.2. ci-dessus, dans les zones IAUB couvrant la ZAC Bohrie à Ostwald, 15 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers***.

3.2. Nonobstant le paragraphe 1.2. ci-dessus, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***, dans la zone IAUB située entre la rue de Mundolsheim, la route de Bischwiller et la rue Sainte-Hélène, à Schiltigheim.

Article 14 IAUB : Coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUE

Rappel :

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

Article 1 IAUE : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les ***constructions*** et ***installations*** non autorisées à l'article 2-IAUE.

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

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

Sont admis, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

1. Sont admis les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** à condition d'être réalisés dans le cadre d'une ***opération d'aménagement d'ensemble*** et sous réserve :
    - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
    - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Sont admis, dans le cadre du paragraphe 1, ci-dessus :

2. Les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** correspondant à la destination « ***équipement d'intérêt collectif et services publics*** ».
3. Les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** liés ou nécessaires aux ***équipements d'intérêt collectif et services publics***.
4. Les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** correspondant à la destination « centre de congrès et d'exposition ».
5. Les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** correspondant à la sous-destination « ***hébergement*** », telle que défini au lexique.
6. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
7. Les aménagements, la transformation et une ***extension mesurée*** pour les ***constructions*** existantes, non-conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
8. Les gloriettes / abris de jardins à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m^2.
9. Les aménagements, transformations, ***constructions*** et ***installations*** liées aux occupations temporaires de type urbanisme transitoire, à condition :
    - d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone ;

- de garantir les enjeux de santé, de salubrité et de sécurité publique ;
- que la durée maximale de l'occupation n'excède pas 3 ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de l'occupation temporaire.

Articles 3 IAUE à 5 IAUE :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

Article 7 IAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions applicables en IAUE1

Les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées :

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

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

2. Dispositions applicables en IAUE2

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

3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 IAUE : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder le pourcentage suivant :
- IAUE1 : non règlementé
- IAUE2 : 30 %.

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder le pourcentage suivant :
- IAUE1 : non règlementé
- IAUE2 : 30 %.

Article 10 IAUE : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

Articles 11 IAUE et 12 IAUE :

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

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

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

1. Dispositions générales

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

Les surfaces de stationnement relevant des obligations de la loi relative à l'accélération de la production des ***énergies renouvelables*** sur les parcs de stationnement extérieurs ne sont pas comptabilisées, dès lors qu'elles sont couvertes d'ombrières équipées de ***dispositif de production d'énergie renouvelable***.

Sont exclus des exigences en matière de plantations, les ***espaces libres*** suivants : les aménagements de type voies circulées, espaces dédiés à la logistique, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics.

1.2. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

Lorsque les obligations de plantations ne peuvent être remplies sur les espaces de ***pleine terre***, la végétalisation des aménagements de type parvis, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics permet de répondre aux obligations fixés par le présent article 13.

1.3. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

2.1 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

2.2 Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 14 IAUE à 16 IAUE :

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

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUX

Rappel :

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les ***constructions*** et ***installation*** non autorisées à l'article 2 IAUX.

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

Sont admis les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** à condition d'être réalisés dans le cadre d'une ***opération d'aménagement d'ensemble*** et sous réserve :

- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Sont admis, dans le cadre du paragraphe ci-dessus :

1.1. Les bureaux, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.

1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement de 100 m² de ***surface de plancher*** maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au ***bâtiment*** d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

1.3. Les ***constructions*** et ***installations*** des ***services publics***, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage.

1.4. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des activités de sports et de loisirs autorisées uniquement dans certaines zones (cf. paragraphes 4.4 et 5.7), à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone.

1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

1.6. Les aménagements, transformations, ***constructions*** et ***installations*** liées aux occupations temporaires de type urbanisme transitoire, à condition :

- d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- de garantir les enjeux de santé, de salubrité et de sécurité publique ;
- que la durée maximale de l'occupation n'excède pas 3 ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de l'occupation temporaire.

2. Dans le secteur de zone IAUXa

Sont admises :

2.1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive ***SEVESO***.

2.2. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

2.3. Les surfaces de vente liées à une activité artisanale à condition :

- que la ***surface de plancher*** destinée à la vente n'excède pas 100 m² ;
- que les biens et les personnes supplémentaires ne soient pas exposés à un risque naturel ou technologique.

3. Dans les secteurs de zones IAUXb1 et IAUXb2

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

		IAUXb1	IAUXb2
3.1	Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***.	X	X
3.2	Les ***constructions*** et ***installations*** industrielles destinées aux activités de production d'énergie. *	X	X
3.3	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.	X	X
3.4	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées au ***commerce de gros***.	X	X
3.5	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.	X	X
3.6	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.	X	X
3.7	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.		X
3.8	Les surfaces de vente liées à une activité artisanale à condition : - que la ***surface de plancher*** destinée à la vente n'excède pas 100 m² ; - que les biens et les personnes supplémentaires ne soient pas exposés à un risque naturel ou technologique.	X	X

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

Nonobstant les dispositions du 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 3.1 à 3.8, ne sont autorisés, dans la zone IAUXb1 située à Souffelweyersheim, à proximité de la RM184, entre la route métropolitaine 35 et le faisceau ferroviaire Strasbourg-Paris, que les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** nécessaires ou liés aux activités de vente de véhicules.

4. Dans le secteur de zone IAUXc

Sont admises :

4.1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.

4.2. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

4.3. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.

4.4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.

4.5. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.

4.6. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

5. Dans l'ensemble des secteurs de zone IAUXd

Sont admises :

5.1. Les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale.

5.2. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être directement lié aux établissements implantés dans la zone.

5.3. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***.

5.4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.

5.5. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

5.6. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.

5.7. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.

5.8. Les ***constructions*** et ***installations*** nécessaires ou liées aux activités agricoles.

5.9. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.

5.10. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

6. Dans l'ensemble des secteurs de zone IAUXe

Sont admis :

6.1. Les travaux, les aménagements, les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être liés ou nécessaires à l'activité aéronautique.

6.2. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***.

6.3. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

6.4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.

7. Dans l'ensemble des secteurs de zone IAUXg

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

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

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

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

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

La réalisation des voies nouvelles s'accompagne de l'***installation*** systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans les secteurs de zones IAUXa, IAUXb1, IAUXb2, IAUXe, IAUXg :

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

1.2. Dans les secteurs de zones IAUXc, IAUXd :

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

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

2. Dispositions particulières

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

Article 7 IAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans les secteurs de zones IAUXa, IAUXg :

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

1.2. Dans les secteurs de zones IAUXb1, IAUXb2, IAUXc, IAUXd, IAUXe :

A moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
L'implantation sur limite séparative n'est pas autorisée dès lors que le terrain d'assise de la ***construction*** jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitation.

2. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 9 IAUX : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des *constructions*

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

1. Mode de calcul

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

2. Dispositions générales

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

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

Article 11 IAUX : Aspect extérieur des *constructions*

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

1. *Façades* des *constructions*

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

2. Clôture en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

Article 12 IAUX : Stationnement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 IAUX : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement relevant des obligations de la loi relative à l'accélération de la production des ***énergies renouvelables*** sur les parcs de stationnement extérieurs ne sont pas comptabilisées, dès lors qu'elles sont couvertes d'ombrières équipées de ***dispositif de production d'énergie renouvelable***.

Articles 14 IAUX à 16 IAUX :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IAUXZAA

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 IAUXZAA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IAUX.

Dispositions particulières :

- Dans la zone IAUXZAA, située à Holtzheim, au nord de l'aéroport, sont interdits les ***constructions*** à usage d'habitation.

Article 2 IAUXZAA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dans la zone 1AUXZAA, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones : :

Sont admis les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** ci-dessous, à condition d'être réalisés dans le cadre d'une ***opération d'aménagement d'ensemble*** et sous réserve :

- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés.

Sont également admis :

- les travaux de réfection et d'adaptations des ***constructions*** existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- Les ***constructions*** et ***installations*** d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture.
- les ***constructions*** et ***installations*** d'élevage, à l'exception des activités relevant du régime des ***Installations*** classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Article 3 IAUXZAA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 4 IAUXZAA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 IAUXZAA : Superficie minimale des terrains constructibles

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 IAUXZAA : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies et chemins existants, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les dispositions énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit en limite d'emprise, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre, mesuré par rapport aux voies et chemins existants, à modifier ou à créer.

Article 7 IAUXZAA : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L=H/2 minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 IAUXZAA : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux ***bâtiments*** non contigus.

Article 9 IAUXZAA : Emprise au sol

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

L'emprise au sol des ***constructions*** ne peut excéder 30 % de la superficie de la zone.

Article 10 IAUXZAA : Hauteur maximale des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est mesurée par rapport au niveau moyen du ***terrain naturel***.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des ***constructions*** est limitée à :

- 4 mètres hors tout pour les serres de type « tunnel » ;
- 4 mètres hors tout pour les ***constructions*** de moins de 20 m² ;
- 7 mètres à l'***égout de toiture*** et 12 mètres hors tout pour les ***constructions*** à vocation d'habitation ;
- 12 mètres hors tout pour les autres ***bâtiments*** agricoles.

La hauteur des ***extensions mesurées*** ne devra pas excéder la hauteur des ***constructions*** préexistantes.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 IAUXZAA : Aspect extérieur des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la ***construction*** doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la ***construction*** dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la ***construction*** dans le site.

2. *Façades* des *constructions*

Les ***façades*** des nouvelles ***constructions*** doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être traités en cohérence avec le milieu agricole. Les ***murs bahuts*** sont interdits et les principes d'aménagement définis à l'orientation d'aménagement (OAP) Trame verte et bleue (TVB) doivent être respectés.

4. *Installations* de production d'*énergie renouvelable*

Les ***installations*** de production d'***énergie renouvelable*** de type panneaux solaires s'implanteront en priorité sur les ***bâtiments existants*** et les nouvelles ***constructions***.

Article 12 IAUXZAA : Stationnement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 IAUXZAA : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les ***bâtiments*** implantés sur l'***unité foncière***.

2. En périphérie des nouvelles ***constructions*** agricoles, une composition végétale doit être réalisée selon les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

3. En cas d'implantation d'***installation*** de production d'***énergie renouvelable*** de types panneaux solaires au sol, les caractéristiques de ***pleine terre*** et de perméabilité doivent être garanties.

Articles 14 IAUXZAA à 16 IAUXZAA :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

CHAPITRE XVII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IAUY

Article 1 IAUY : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Sont interdites les ***constructions*** et ***installations*** non autorisées à l'article 2 IAUY.

Article 2 IAUY : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis :

1. Les ***constructions***, les ***installations*** et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une ***opération d'aménagement d'ensemble*** et sous réserve :
    - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
    - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. L'aménagement, la transformation et une ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel ;
3. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux ;
4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de développement et de production de haute technologie et de numérique ;
5. Les ***constructions*** et ***installations***, à conditions de correspondre à des locaux destinés aux activités de l'enseignement, la formation, au séminaire ou congrès, professionnels ;
6. Les aménagements, ***constructions*** et ***installations*** correspondant à la sous-destination « ***hébergement*** », telle que défini au lexique, ainsi que les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

Articles 3 IAUY à 5 IAUY

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues aux articles 3 à 5 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 IAUY : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 6 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***bâtiments*** doivent être édifiées à une distance à 5 mètres minimum de l'***alignement*** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'***alignement***, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 IAUY : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 7 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 5 mètres minimum.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 IAUY : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux ***bâtiments*** non contigus.

Article 9 IAUY : Emprise au sol

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 40% de l'***unité foncière*** de chaque côté du cours d'eau.

Article 10 IAUY : Hauteur maximale des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 10 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des ***constructions*** est mesurée par rapport au ***niveau moyen du terrain d'assise*** de la ***construction***.

2. Dispositions générales

a. La hauteur maximale des ***constructions*** nouvelles est limitée :

- à 11 mètres à l'égout principal de toiture en cas de toiture à deux ***pans***. Au-dessus de cette hauteur, la hauteur hors-tout maximale est limitée à 6 mètres ;
- à 11 mètres hors-tout en cas de toiture plate.

b. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 IAUY : Aspect extérieur des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 11 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. *Façades* des *constructions*

Toutes les ***façades*** des ***bâtiments*** doivent être traitées qualitativement.

2. Clôture en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

Article 12 IAUY : Stationnement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement du projet.

Article 13 IAUY : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.
2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, il s'applique conformément aux paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessous :

2.1. Dispositions générales

Un coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé pour chaque zone et se cumule avec le pourcentage de ***pleine terre*** ou d'***aménagement paysager*** à atteindre, également fixé pour chaque zone.

Le CBS s'applique aux nouveaux ***bâtiments*** et aux ***extensions*** des ***bâtiments existants*** supérieures à 25 m².

Le CBS n'est pas applicable aux surélévations de ***bâtiments***, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la ***construction*** de ***bâtiments*** annexes, inférieurs à 25 m².

2.2. Mode de calcul

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une ***unité foncière*** et est réalisé sur la base de la somme des différents types de surfaces pondérés par un coefficient auquel s'ajoute la somme des bonifications :

$$CBS\ \% = \frac{\text{100 x Surface favorable à la nature X Valeur écologique de la surface}}{\text{Surface de parcelle}} + Bonification\ \%$$

Pour le calcul du coefficient de biotope par surface, les valeurs suivantes sont applicables :

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces plantés en ***pleine terre***	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure ou égale à 30 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4
Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé…	0,2
Surface minérale imperméable	0

Des bonifications peuvent contribuer à atteindre le résultat :

Éléments favorables à la nature	Bonus écologique (dans la limite de 10 points)
Arbre planté pour une parcelle de moins de 1.000 m^2 > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	1 % par arbre
Arbre planté pour une parcelle de plus de 1.000 m^2 > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	0,5 % par arbre
Arbre conservé	2 % par arbre
Clôture végétalisée pluri-essences en ml	0,10 % / ml
Toiture BioSolaire sur plus de 40 % de la toiture > Associant végétaux et production d'énergie	10 %

3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées a minima d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Article 14 IAUY : Coefficient d'occupation du sol

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 14 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 15 IAUY : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Nonobstant les dispositions prévues à l'article 15 du titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent respecter les dispositions suivantes :

Toute ***construction*** neuve doit baser a minima 20 % de ses consommations sur des sources d'***énergies renouvelables*** ou créer un réseau de chaleur à l'échelle de la zone.

Toute ***construction*** neuve doit atteindre les normes de performance énergétique de la ***RT 2012*** réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (***Bbio*** max) et à la ***consommation d'énergie primaire*** maximale (***CEP*** max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

Toute opération créant de la ***surface de plancher*** devra désormais :

- soit être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : a minima 7 Wc solaires photovoltaïques par m² de ***surface de plancher*** ;
- soit être dotée d'une surface biosolaire (hors ***pleine terre***) dans les conditions suivantes : a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de ***surface de plancher*** et un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

Article 16 IAUY : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues à l'article 16 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

CHAPITRE XVIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUZ

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 IAUZ : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les ***constructions*** et ***installations*** non autorisées à l'article 2 IAUZ.

Article 2 IAUZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, dans l'ensemble de la zone IAUZ, à l'exception de la zone IAUZ1 :

Sont admis :

1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité liée à des techniques, industries, recherches ou enseignements à caractère innovant et de haute technologie.

2. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées aux bureaux, à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone.

3. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à la fonction d'entrepôt, à condition d'être liée aux activités autorisées dans la zone.

4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination d'équipement d'intérêt collectif et de ***services publics***.

5. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant nécessaires au fonctionnement de la zone.

6. Les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale nécessaires au fonctionnement de la zone.

7. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs nécessaires au fonctionnement de la zone.

8. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel, les logements étudiants et les habitations liées aux activités de la zone si leur ***surface de plancher*** reste inférieure à 10 % de la ***surface de plancher*** de la zone.

9. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable, et si leur ***surface de plancher*** est inférieure à 10 % de l'ensemble de la

construction. Le logement doit être intégré au ***bâtiment*** d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Dans le secteur de zone IAUZ1 :

Sont admis :

1. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***.
2. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées aux bureaux.
3. Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à la fonction d'entrepôt, hors activité de transport.
4. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination d'équipement d'intérêt collectif et de ***services publics***.
5. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
6. Les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale liées à une production sur place, dans la limite de 20 % de la surface de la ***construction***.
7. Les ***constructions*** et ***installations*** industrielles destinées aux activités de production d'énergie.
8. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées au ***commerce de gros***.
9. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable, et si leur ***surface de plancher*** est inférieure ou égale à 100 mètres carrés. Le logement doit être intégré au ***bâtiment*** d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Articles 3 IAUZ à 5 IAUZ

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 IAUZ : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Dans la zone IAUZ, à l'exception de la zone IAUZ1 :

Sauf dispositions contraires indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'***alignement*** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur de zone IAUZ1 :

Sauf dispositions contraires indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'***alignement*** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, tels que postes de transformation électrique, loges de gardiens, écran containers etc.

Article 7 IAUZ : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

2. Dispositions particulières

2.1. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité liées à la nature du ***bâtiment*** ou des activités l'exigent.

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, tels que postes de transformation électrique, loges de gardiens, écran containers etc.

Article 8 IAUZ : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux ***bâtiments*** non contigus.

Article 9 IAUZ : Emprise au sol

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des ***bâtiments*** ne peut excéder 75 %.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de ***services publics***.

Article 10 IAUZ : Hauteur maximale des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est mesurée par rapport au ***niveau moyen de la voie de desserte*** existante ou à créer.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrications, etc. ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

3.1. Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des raisons architecturales.

3.2. Les ***constructions*** autorisées dans les espaces publics ou d'intérêt collectif indiqués dans l'orientation d'aménagement et de programmation ne dépasseront pas 2 niveaux (R+1).

Article 11 IAUZ : Aspect extérieur des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. *Façades* des *constructions*

Les ***façades*** latérales et arrières des ***constructions*** doivent être traitées avec le même soin que les ***façades*** sur rue.

2. Clôtures en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

2.3. Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des dispositifs à ***claire-voie***. Les ***murs bahut*** sont interdits.

Article 12 IAUZ : Stationnement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 IAUZ : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Pour toute ***construction*** nouvelle, 15 % au moins de la superficie de la surface cessible doivent être réservés à des ***aménagements paysagers*** réalisés en ***pleine terre***.

2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. La moitié au plus de la superficie d'espaces réservés à des ***aménagements paysagers*** peut être constituée par des aires de stationnement aménagées à l'air libre, à condition d'être plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour deux places de stationnement.

4. La réalisation de locaux poubelles intégrés à la ***construction*** ou d'écrans-containers en harmonie avec le projet architectural est obligatoire. Les écrans-végétaux sont admis.

Articles 14 IAUZ à 16 IAUZ :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

CHAPITRE XIX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAU

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IIAU.

Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, sont admis l'aménagement, la transformation et une ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

Articles 3 IIAU à 5 IIAU :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 IIAU : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées à l'***alignement*** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

Article 7 IIAU : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Articles 8 IIAU à 16 IIAU :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

CHAPITRE XX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAUE

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 IIAUE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IIAUE.

Article 2 IIAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, sont admis l'aménagement, la transformation et une ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

Articles 3 IIAUE à 5 IIAUE :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 IIAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées à l'***alignement*** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

Article 7 IIAUE : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Articles 8 IIAUE à 16 IIAUE :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

CHAPITRE XXI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAUX

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux zones IIAUX, y compris les zones IIAUXZAA.

Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 IIAUX.

Article 2 IIAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, sont admis l'aménagement, la transformation et une ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 IIAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées à l'***alignement*** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

Article 7 IIAUX : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les ***constructions*** et ***installations*** peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Articles 8 IIAUX à 16 IIAUX :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE V :
Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE XXII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dans l'ensemble des zones A, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

Sont admis les travaux de réfection et d'adaptations des ***constructions*** existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

2. Dans le secteur de zone A1

Sont admises les ***installations*** légères d'une superficie maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

3. Dans le secteur de zone A2

Sont admises :

3.1. Une et une seule ***extension mesurée*** des ***constructions*** agricoles existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

3.2. Les ***constructions*** et ***installations*** à condition d'être nécessaire à la mise aux normes d'une activité agricole préexistante.

3.3. Les ***installations*** légères d'une superficie maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

4. Dans le secteur de zone A3

Sont admises :

4.1. Les ***constructions*** et ***installations*** d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des ***constructions*** à usage d'habitation.

4.2. Une et une seule ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

5. Dans le secteur de zone A4

Sont admises les ***constructions*** et ***installations*** d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités d'élevage.

6. Dans le secteur de zone A5

Sont admises les ***constructions*** et ***installations*** d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités relevant du régime des ***Installations*** classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

7. Dans les secteurs de zone A6 et A7

Sont admises les ***constructions*** et ***installations*** d'une exploitation agricole ou forestière.

8. Dans les secteurs de zone A4, A5 et A6

Sont admises les ***constructions*** à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ;
- que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation ;
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des ***bâtiments*** agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

9. Dans le secteur de zone A7

Sont admises :

9.1. Les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités commerciales et agricoles existantes.

9.2. Les ***constructions*** et ***installations*** à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

10. Dans le secteur de zone A8

Sont admises :

10.1. Les ***constructions*** et ***installations*** à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture.

10.2. Les ***constructions*** et ***installations*** nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des ***Installations*** classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

10.3. Les ***constructions*** et ***installations*** à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes.

10.4. Dispositions particulières dans le secteur de zone A8 situé au Sud de Geispolsheim Village.

10.5. La création d'un logement de fonction, à condition d'être liée aux activités agricoles existantes et d'être aménagé au sein d'un des ***bâtiments existants*** à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

10.6. Une ***extension mesurée*** du ***bâtiment*** requalifié en logement de fonction.

11. Dans le secteur de zone A9

Sont admis les travaux, les aménagements, les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités agricoles, y compris les entrepôts et les locaux industriels.

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 A : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

2.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit en limite d'emprise, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre, mesuré par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 A : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2 minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 A : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux ***bâtiments*** non contigus.

Article 9 A : Emprise au sol

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans les zones A7 et A9, l'emprise au sol des ***constructions*** ne peut excéder 50 % de la superficie de la zone.

Article 10 A : Hauteur maximale des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est mesurée par rapport au niveau moyen du ***terrain naturel***.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des ***constructions*** est limitée à :

- 4 mètres hors tout pour les serres de type « tunnel » ;
- 4 mètres hors tout pour les ***constructions*** de moins de 20 m² ;
- 7 mètres à l'***égout de toiture*** et 12 mètres hors tout pour les ***constructions*** à vocation d'habitation ;
- 12 mètres hors tout pour les autres ***bâtiments*** agricoles, à l'exception des silos dont la hauteur n'est pas réglementée.

Nonobstant les hauteurs indiquées ci-avant, la hauteur maximale des ***constructions*** est limitée à 10 mètres hors tout dans le secteur A7.

La hauteur des ***extensions mesurées*** ne devra pas excéder la hauteur des ***constructions*** préexistantes.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 A : Aspect extérieur des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la ***construction*** doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la ***construction*** dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la ***construction*** dans le site.

2. *Façades* des *constructions*

Les ***façades*** des nouvelles ***constructions*** doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Clôtures

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. Cette disposition particulière s'applique sur la commune de La Wantzenau.

Article 12 A : Stationnement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 A : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les ***bâtiments*** implantés sur l'***unité foncière***.
2. En périphérie des nouvelles ***constructions*** agricoles, une composition végétale doit être réalisée selon les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

Articles 14 A à 16 A :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE VI :
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XXIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Rappel :

Les ***constructions***, aménagements et ***installations*** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 N.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dans l'ensemble des zones N, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

Les travaux de réfection et d'adaptations des ***constructions*** existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

2. Dans le secteur de zone N1

Sont admis les ***installations*** légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m² sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

3. Dans le secteur de zone N2

Sont admis :

3.1. Une et une seule ***extension mesurée*** des ***constructions*** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

3.2. Les ***installations*** légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m² sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

4. Dans le secteur de zone N3

Sont admises :

4.1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité préexistante de sports ou de loisirs.

4.2. Les occupations et utilisations du sol, à condition d'être directement liées ou nécessaires à la valorisation d'un fort.

4.3. Les ***constructions*** et ***installations*** à condition d'être liées ou nécessaires à un ***service public***.

5. Dans le secteur de zone N3Z1

Sont admises :

5.1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité de sport ou de loisirs.

5.2. Les ***constructions*** et ***installations*** à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

6. Dans le secteur de zone N4

Sont admis les aménagements et ***installations*** de plein air, y compris les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sport et de loisirs.

7. Dans le secteur de zone N5

Sont admises les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un parc public existant ou à créer.

8. Dans le secteur de zone N6

Sont admises :

8.1. Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux ou partagés, de vergers, ou d'activités de maraichage.

8.2. Les gloriettes / abris de jardin, à condition de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

9. Dans le secteur de zone N7

Sont admises les ***constructions*** et les ***installations***, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, des ballastières ou des carrières, tel que l'extraction, la transformation, le retraitement et l'expédition de matériaux.

9.1. Dans le sous-secteur de zone N7a

Sont admises les ***constructions*** et les ***installations***, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des gravières ou carrières, tel que l'extraction, la transformation, le retraitement, le stockage, le recyclage et l'expédition de matériaux et de produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes, y compris ceux non extrait sur site.

9.2. Dans le sous-secteur de zone N7b

Sont admises les ***constructions*** et les ***installations***, à condition :

- d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des parcs solaires lacustres.

10. Dans le secteur de zone N8

Sous réserve de remise en état des terrains à l'issue de la période d'exploitation et d'utilisation, sont admis l'aménagement, la transformation et une ***extension mesurée*** des ***constructions*** et ***installations*** existantes et nécessaires au fonctionnement d'une activité de retraitement et de valorisation environnementale des déchets.

Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'*accès* aux voies ouvertes au public

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 N : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les ***constructions*** et ***installations*** doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit en limite d'emprise, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre, mesuré par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 N : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du ***bâtiment*** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2 minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent aux ***constructions*** et ***installations*** de faible emprise nécessaires aux missions des ***services publics*** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 N : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux ***bâtiments*** non contigus.

Article 9 N : Emprise au sol

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans la zone N8, l'emprise au sol des ***constructions*** ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.

Article 10 N : Hauteur maximale des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des ***constructions*** est mesurée par rapport au niveau moyen du ***terrain naturel***.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des ***constructions*** est limitée à :

- 4 mètres hors-tout pour les ***installations*** légères de moins de 20 m² en zone N1.

- 4 mètres hors-tout pour les ***installations*** légères de moins de 20 m² en zone N2.
  Pour les ***extensions mesurées***, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur des ***constructions*** préexistantes.

- 10 mètres hors-tout en zone N3 et N3Z1. La hauteur n'est pas règlementée pour les ***installations*** telles que les mats d'éclairage liés aux terrains de sport.

- Non règlementé en zone N4 et N5.

- 3 mètres hors-tout pour les gloriettes / abris de jardin et 4 mètres hors-tout pour les autres ***constructions*** en zone N6.

- Non réglementée en zone N7.

- 10 mètres hors-tout en secteurs de zone N7a et N7b. La hauteur n'est pas réglementée pour les ***installations*** telles que les convoyeurs de matériaux et les autres ***installations*** nécessaires à l'extraction ou aux traitements des matériaux.

- 10 mètres hors-tout en zone N8. La hauteur n'est pas réglementée pour silos, tours et autres ***installations*** techniques de faibles emprises autorisés dans la zone.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 N : Aspect extérieur des *constructions*

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la ***construction*** doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la ***construction*** dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la ***construction*** dans le site.

2. *Façades* des *constructions*

Les ***façades*** des nouvelles ***constructions*** doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Clôtures

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. Cette disposition particulière s'applique sur la commune de La Wantzenau.

Article 12 N : Stationnement

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 N : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans le secteur de zone N7a

Toute ***installation*** ou ***construction*** liée au traitement et à la commercialisation des matériaux doivent être dissimulées par un écran végétal composé de plusieurs strates végétales, suffisamment denses et de taille adaptée pour être opaque.
À l'issu de l'exploitation, les terrains doivent être remis en état.

Dans les secteurs de zone N8

Toute décharge, toute ***installation*** ou ***construction*** liée au recyclage des matériaux doivent être dissimulées par un écran végétal composé de plusieurs strates végétales, suffisamment denses et de taille adaptée pour être opaque.
A l'issue de l'exploitation, les terrains doivent être remis en état.

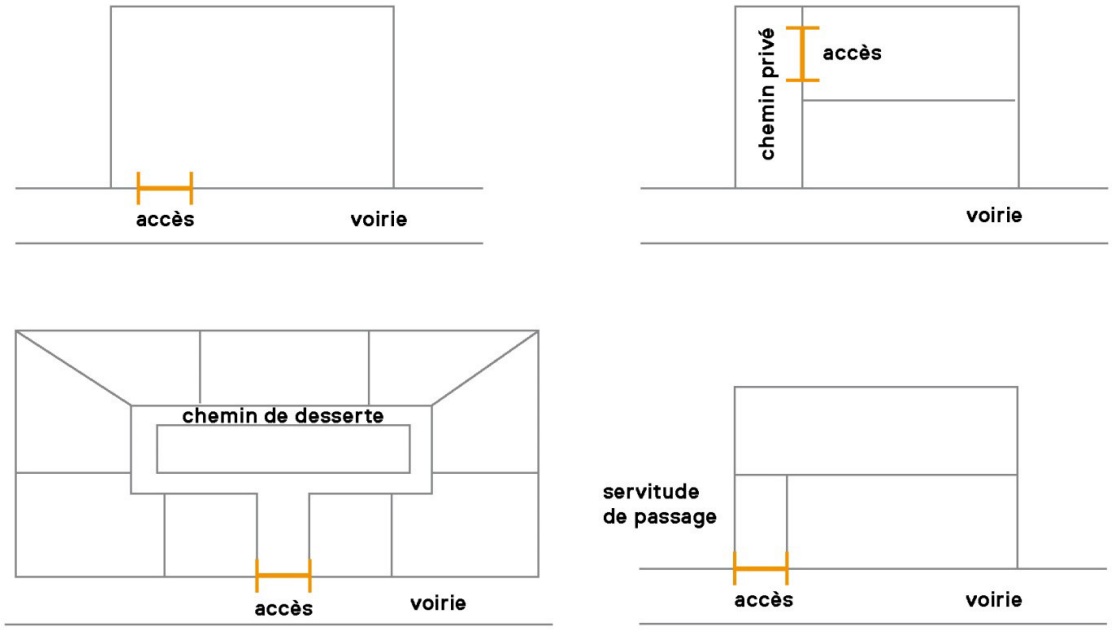
Articles 14 N à 16 N :

Les ***constructions***, aménagement et ***installations*** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE VII :
Lexique

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les ***constructions***.



Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagement paysager

Mise en valeur des espaces extérieurs d'une ***construction***, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

Aménagement végétalisé en surface verticale

Paroi d'une ***construction*** supportant des plantes grimpantes, poussant sur la ***façade***, via un système d'accroche particulier. Les plantes grimpantes peuvent être plantées au sol ou dans des bacs insérés à la ***façade***. La surface comptabilisée pour les ***aménagements végétalisés en surface verticale*** correspond à une largueur totale d'un mètre autour du support vertical et/ou horizontal de la plantation le long de la ***façade***.

Attique

Étage situé au sommet d'une ***construction*** de proportion moindre que les étages inférieurs.

Avant-corps

Partie de ***bâtiment*** ou décrochement en avancée du nu d'une ***façade*** non reliée au sol.

Baie

Toute ***ouverture*** pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Bâtiment

Désigne toute ***construction*** durable, couverte et/ou close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Bâtiment exceptionnel

Identification patrimoniale visant un ***bâtiment*** à la qualité architecturale exceptionnelle, pour sa valeur intrinsèque, son architecture, son histoire et qui témoigne d'une période historique. Sa volumétrie, sa ***modénature***, ses prospects, ou sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti, en font un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue.

Bâtiment existant ou préexistant

S'entend au titre du présent règlement, qu'un ***bâtiment*** ou une ***construction*** est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLU.

Bâtiment intéressant

Identification patrimoniale visant un ***bâtiment*** à la qualité relative, pour sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti, qui en font un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue mais aussi pour sa valeur architecturale.

Bâtiment principal

Construction implantée sur une même ***unité foncière*** destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

Bâtiment contigu

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme contigus des ***bâtiments*** joints par un élément architectural tel que passerelle, auvent, cour couverte, etc.

Besoins bioclimatiques des *bâtiments* (Bbio)

Besoins énergétiques du ***bâtiment*** pour en assurer le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Centre commercial

Un ***centre commercial*** est un ***bâtiment*** qui comprend, sous un même toit, un ensemble de commerces de détail logés dans des galeries couvertes. Il inclut souvent des grands magasins et/ou un hypermarché, qui en sont les locomotives. Le ***centre commercial*** est conçu, réalisé et géré comme une entité.

Chaleur renouvelable ou taux de recours à la chaleur renouvelable

Ratio entre les consommations de ***chaleur renouvelable*** et de récupération, et le total des consommations d'énergie du ***bâtiment*** (renouvelable et de récupération, et non renouvelable).

Claire-voie

Clôture formant un ensemble ajouré et régulier entre les dispositifs mis en place. La partie à ***claire-voie*** de la clôture doit permettre, à hauteur d'homme, la perméabilité visuelle entre les espaces public et privé.

Dans le cas de panneaux ajourés, la perméabilité visuelle doit être d'au moins 25 % pour la partie à ***claire-voie***.

Dans le cas de clôtures à lattes, la perméabilité visuelle doit être d'au moins 25 % pour la partie à ***claire-voie***, en alternant vide et plein.

Commerce de gros

Commerce qui vend exclusivement des produits à destination des professionnels.

Conception bioclimatique

Conception architecturale adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages (chercher à profiter au maximum du soleil en hiver) et de se prémunir des désavantages et contraintes (se protéger du rayonnement solaire direct en été).

Consommation d'énergie primaire (CEP)

Consommations en énergie primaire du ***bâtiment***, y compris les consommations d'***énergies renouvelables*** ou de récupération importées par le ***bâtiment***, hors export d'énergie par le ***bâtiment***.

Construction

Une ***construction*** est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction de premier rang

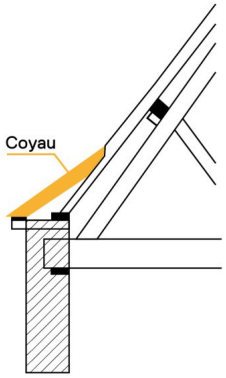
Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du ***bâtiment principal*** à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

Construction de second rang

Construction implantée à l'arrière d'une ***construction de premier rang*** pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'***alignement*** des voies et emprises publiques ou privées.

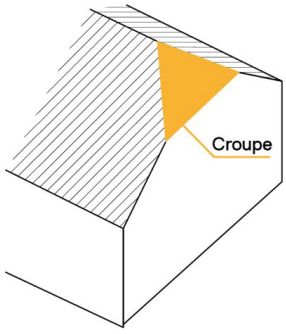
Coyau

Élément de charpente fixé au niveau de la partie inférieure d'un chevron. Il prolonge la c***ouverture*** dans sa partie basse au-delà du bord extérieur des murs pour adoucir la pente d'un versant de toit.



Croupe

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les ***pans*** principaux.

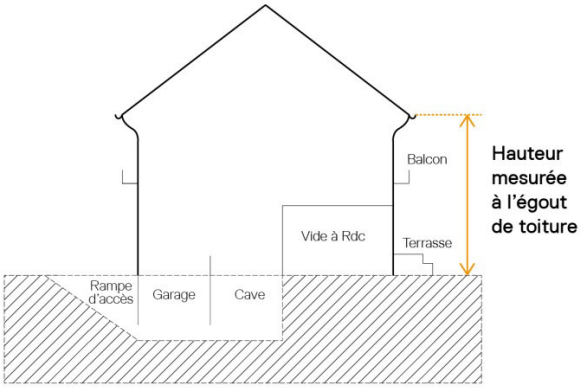


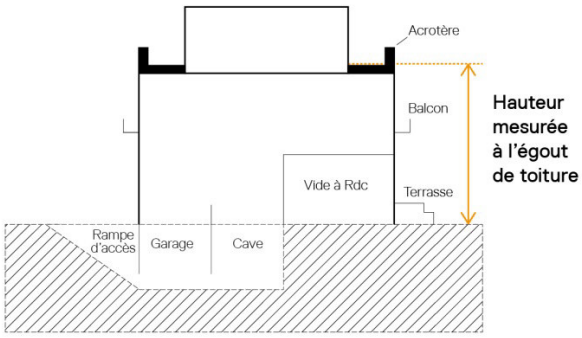
Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'***énergie renouvelable*** les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Égout de toiture

En cas de toiture en pente, l'***égout de toiture*** correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'***attique***, l'***égout de toiture*** correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.





Énergie renouvelable

Selon la Directive (UE) 2018/2001 du Parlement Européen et du Conseil du 11 décembre 2018, les définitions suivantes s'appliquent également :

- « Énergie produite à partir de sources renouvelables » ou « ***énergie renouvelable*** » : une énergie produite à partir de sources non fossiles renouvelables, à savoir l'énergie éolienne, l'énergie solaire (solaire thermique et solaire photovoltaïque) et géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie marémotrice, houlomotrice et d'autres énergies marines, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz de décharge, les gaz des stations d'épuration d'eaux usées et le biogaz ;

- « Énergie ambiante » : l'énergie thermique naturellement présente et l'énergie accumulée dans un environnement fermé, qui peut être emmagasinée dans l'air ambiant, hors air extrait, dans les eaux de surface ou dans les eaux usées.

Ensemble de façades remarquables

Ensemble constitué de ***bâtiments*** dont l'écriture architecturale et urbaine de qualité s'inscrit, à l'échelle de la rue, dans une cohérence d'ensemble qui tient aux rythmes (horizontaux et verticaux), aux ***modénatures*** (matériaux, ***saillies***) et au type d'implantation par rapport à l'espace public.

Ces ensembles ne sont pas totalement homogènes en termes de hauteurs et peuvent intégrer des typologies de bâti différent (immeubles, villas) n'ayant pas nécessairement un épannelage régulier. Ils peuvent intégrer ponctuellement des ***façades*** aux qualités moindres, mais un ***bâtiment*** nouveau ne respectant pas l'ordonnancement général et « l'esprit de la rue » pourrait détruire durablement la qualité du lieu.

Ensemble d'intérêt urbain et paysager

Groupe de ***bâtiments*** s'inscrivant dans une logique urbaine et paysagère issue d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public. La disparition de l'un de ces éléments peut présenter des risques pour la qualité de l'ensemble.

Équipement d'intérêt collectif et service public

Un ***équipement d'intérêt collectif et service public*** doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une autorité publique ou une personne privée. Il englobe les sous-destinations inscrites à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, notamment :

- les locaux affectés aux ***services publics*** municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les ***constructions*** et ***installations*** nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, y compris les locaux d'***hébergement*** et de restauration liés ;
- les établissements universitaires, les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur y compris les locaux d'***hébergement*** et de restauration liés ;
- les établissements destinés à la formation, aux congrès ou aux séminaires y compris les locaux d'***hébergement*** et de restauration liés ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, ... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements de sports et de loisirs ;.
- les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des aires d'accueil des gens du voyage ;
- les cimetières ;
- les lieux de culte ;
- les ***bâtiments*** ou ***installations*** techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, …) ;
- les ambassades, consulats, organisations internationales publiques ;
- …

Espace libre

Désigne un ***espace libre*** de ***constructions***. Les ***espaces libres*** permettent l'identification d'espaces propres à une mise en valeur paysagère ou environnementale. Il est précisé que les serres, les composteurs, les stationnements vélos n'empêchent pas la qualification d'un espace en tant qu'***espace libre***.

Espace vert sur dalle

Espace constitué d'une dalle imperméable qui accueille une épaisseur de terre végétale suffisante pour recevoir des plantations.

Établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air

Les ***établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air*** sont les suivants :

- les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les collèges, les lycées ainsi que les établissements accueillant des enfants handicapés,
- les maisons de retraite,
- les établissements de santé.

Cette définition est valable tant pour les établissements publics que privés.

Extension

L'***extension*** consiste en un agrandissement de la ***construction*** existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'***extension*** peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en ***extension*** est contiguë au ***bâtiment existant*** avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Extension mesurée

L'***extension*** d'un ***bâtiment existant*** à la date d'approbation du PLU est limitée à un tiers de la ***surface de plancher*** et de l'emprise au sol conservée existant à la date d'approbation du PLU. Dans les autres cas, les ***constructions*** nouvelles ne sont pas considérées comme des ***extensions*** et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Façade

Chacune des faces en élévation d'un ***bâtiment*** ou d'une ***construction***, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par ***extension***, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des ***façades*** végétalisées.

Facteur solaire (Sw)

Capacité d'une fenêtre à transmettre la chaleur du soleil à l'intérieur du ***bâtiment***.

Faible ensoleillement (solaire photovoltaïque)

Un ***faible ensoleillement*** se traduit par un productible inférieur à 900 kWh/kWc.

Galeries marchandes

Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, soit accolées à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée) soit autonome (notamment en centre-ville). Les ***galeries marchandes*** accueillent généralement des formats boutiques (moins de 500 m² de surface plancher) mais les plus importantes peuvent également accueillir des moyennes et grandes surfaces spécialisées.

Hébergement

Établissement à vocation sociale, bénéficiant d'un agrément d'une personne publique, destiné à héberger un public spécifique (des étudiants, des foyers de travailleurs, des EHPAD, des résidences autonomie, …). L'occupant y réside de façon temporaire. Il dispose d'un contrat d'***hébergement***, de séjour ou d'occupation temporaire qui ne donne pas droit au maintien dans les lieux.

Ilot

Partie du territoire bâti ou non, entièrement délimitée par des voies publiques ou privées.

Implantations dominantes

Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un ***îlot***.

Imperméabilisation

L'***imperméabilisation*** des sols désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la ***construction*** de ***bâtiments*** et de routes.

Elle induit la destruction ou la réduction des fonctionnalités liées à un sol vivant.

Installation

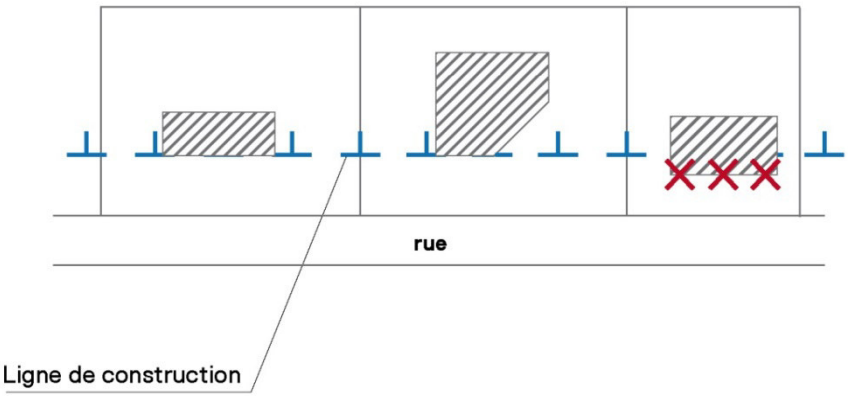
Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

Jardin de devant

Forme spécifique d'un jardin participant à la définition de la forme urbaine : il sous-tend une relative régularité des dimensions du jardin et de la clôture entre espace public et espace privé.

Ligne de construction

Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau ***bâtiment***. Le mur de ***façade*** doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des ***constructions*** voisines.



Logement locatif social

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des ***logements locatifs sociaux*** (***LLS***), ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

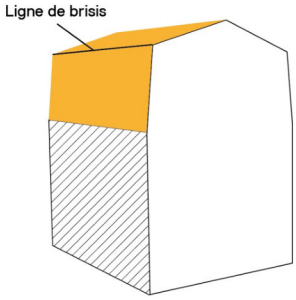
Les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) peuvent également être comptabilisés dans les exigences de ***LLS*** définies au PLU. Le Prêt social location-accession (PSLA) n'est pas pris en compte dans le calcul au regard de sa validité limitée dans le temps.

Lucarne

Ouvrage constituant une ***baie*** verticale établie en ***saillie*** sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Mansart

Se dit d'un toit présentant deux pentes différentes sur le même versant, séparés par une ligne de brisis (arrête saillante).



Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un ***bâtiment*** (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des ***baies***, etc.).

Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

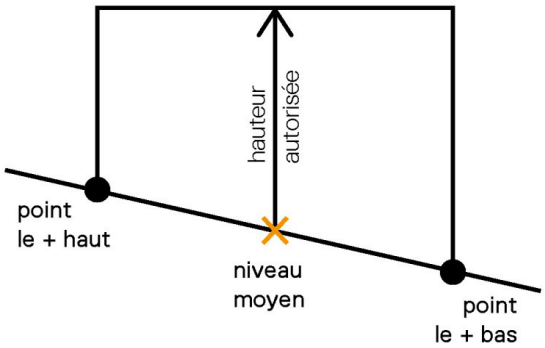
Niveau moyen de la voie de desserte

Le ***niveau moyen de la voie de desserte***, au droit de l'***unité foncière***, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie donnant ***accès*** au terrain sur lequel la ***construction*** est projetée.

La voie de desserte est constituée par les voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.

Niveau moyen du terrain d'assise

Le ***niveau moyen du terrain d'assise*** s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



Nu de la façade

Le ***nu de la façade*** constitue le plan vertical de la paroi d'une ***construction***. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des ***saillies*** ou des ***modénatures***. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une ***opération d'aménagement d'ensemble*** est un projet comportant un ensemble de ***constructions*** fonctionnant de manière cohérente entre elles par une conception et des équipements commun mutualisant les éléments suivants : ***voirie***, espace vert, stationnement, réseaux de chaleur ou de fraicheur, aire de jeux, hangar à vélo, borne d'électro mobilité…

Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

Ouverture

Désigne une surface de l'enveloppe d'un ***bâtiment***, laissée libre ou fermée par une fenêtre ou une porte, et qui sert à communiquer l'intérieur de celui-ci avec l'extérieur.

PAG

Projet d'Aménagement Global (défini par le code de l'urbanisme).

Dans les zones urbaines ou à urbaniser le Plan local d'urbanisme peut instituer cette servitude consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un ***projet d'aménagement global***, les ***constructions*** ou ***installations*** d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'***extension*** limitée des ***constructions*** existantes sont toutefois autorisés.

Pan

Un ***pan*** correspond à un côté de la pente d'une toiture. Un éventuel brisis au sein d'un même ***pan*** ne constitue pas, au titre du présent règlement, la constitution de deux ***pans***.

Pignon en attente

Se dit d'une ***façade*** aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle ***construction*** peut venir s'adosser.

Pleine terre

Un espace en ***pleine terre*** est un espace non construit. En ce sens, il ne peut se situer sur une dalle ou sur un toit ; les aménagements tels que les terrains de sport, les ***accès*** ou les cheminements en sont exclus. L'espace en ***pleine terre*** doit pouvoir recevoir des plantations. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

Point de la construction

Tout point d'un ***bâtiment***, y compris les ***saillies*** et ***modénatures*** dépassant du ***nu de la façade***.

PPRI

Plan de prévention des risques d'inondation.

PPRNI

Plan de prévention des risques naturels d'inondation.

Réhabilitation

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration du bâti existant et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un ***bâtiment***, d'un édifice ou d'un lieu urbain.
Elle peut être légère (***installation*** de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

Réglementation thermique (RT) 2012

La réglementation thermique a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des ***bâtiments*** neufs pour les usages réglementaires (chauffage, production d'eau chaude sanitaire (ECS), ventilation, rafraichissement et éclairage). La ***RT 2012*** est effective depuis le 1er janvier 2013.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'***alignement***, la toiture ou le gabarit d'une ***construction***.

Sans dépassement dans aucun sens

Le gabarit hors tout de tout nouveau ***bâtiment*** à implanter ne peut être supérieur (ni plus haut, ni plus grand, ni plus large) que celui du ***pignon en attente***.

Schlupf

Élément traditionnel des ***constructions*** des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux ***constructions***, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'***alignement*** des ***façades*** sur la rue. Cet espace, d'une largeur d'environ 80 cm, permettant le passage d'un homme, a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Séquence

La ***séquence*** est définie par un ensemble composé de plusieurs ***constructions***, situées en ***façade*** d'un ou plusieurs ***îlots*** contigus ou en vis-à-vis sur une même voir, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

Service public

Un ***service public*** assure un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il est géré par une autorité publique (municipal, intercommunale, départementale, régionale ou nationale), que ce soit en régie ou par délégation.

SEVESO

Les directives ***SEVESO*** sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques – (***SEVESO*** : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique). Elles distinguent notamment deux types d'établissements : les établissements ***SEVESO*** seuil bas et seuil haut. La directive en place au moment de l'approbation du PLUi dite « ***SEVESO*** 3 » est entrée en vigueur au 1er juin 2015.

Surface de plancher

La ***surface de plancher*** de la ***construction*** (code de l'urbanisme) est égale à la somme des ***surfaces de plancher*** de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des ***façades*** après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
3° Des ***surfaces de plancher*** sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4° Des ***surfaces de plancher*** aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'***accès*** et les aires de manœuvres,
5° Des ***surfaces de plancher*** des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
6° Des ***surfaces de plancher*** des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de ***bâtiments*** ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la ***construction*** et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
7° Des ***surfaces de plancher*** des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
8° D'une surface égale à 10 % des ***surfaces de plancher*** affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Système énergétique réversible

Système énergétique permettant d'alimenter tout ou en partie d'un ***bâtiment*** en chaud et en froid suivant les saisons et les besoins.

Système de rafraichissement actif

Le rafraîchissement actif des ***bâtiments*** est une solution technique mise en place pour satisfaire des besoins en froid trop important pour être couvert par un système passif et nécessitant une consommation d'énergie pour assurer son fonctionnement.

Système de rafraîchissement passif

Le rafraîchissement passif des ***bâtiments*** est une approche architecturale bioclimatique qui s'ordonne autour de plusieurs principes : minimiser les apports de chaleur internes et externes, apporter de l'inertie au ***bâtiment***, humidifier l'air et assurer une bonne ventilation pour favoriser les échanges convectifs.

Terrain naturel

Le ***terrain naturel*** est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de ***construction*** et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière

Une ***unité foncière*** est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voirie

La ***voirie*** a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'***accès*** aux ***constructions***. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de ***voirie*** : les voies publiques ou privées.

Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les ***constructions*** annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange).