

**Communauté Urbaine de Strasbourg**  
**Commune d'ECKBOLSHEIM**  
Département du Bas-Rhin

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation : 20 décembre 2007  
1ère modification : 25 juin 2010

## 4. Règlement

---

**Dossier approuvé**  
**Juin 2010**



<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....</b>	<b>7</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites .....	7
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	8
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	8
Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	8
Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	10
Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles .....	11
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	11
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	12
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	14
Article 9 UA - Emprise au sol des constructions.....	14
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions .....	15
Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	16
Article 12 UA - Aires de stationnement.....	18
Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	20
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	21
Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	21
 <b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC .....</b>	 <b>23</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites .....	23
Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	23
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	25
Article 3 UC - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	25
Article 4 UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	26
Article 5 UC - Superficie minimale des terrains constructibles .....	27
Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	27
Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	28
Article 8 UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	29
Article 9 UC - Emprise au sol des constructions.....	30
Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions .....	30
Article 11 UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	31
Article 12 UC - Aires de stationnement.....	32
Article 13 UC - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	35
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	35
Article 14 UC - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	35
 <b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD .....</b>	 <b>37</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	37
Article 1 UD - Occupations et utilisations du sol interdites .....	37
Article 2 UD - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	37
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	39
Article 3 UD - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	39
Article 4 UD - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	40
Article 5 UD - Superficie minimale des terrains constructibles .....	41
Article 6 UD - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	42
Article 8 UD - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	43
Article 9 UD - Emprise au sol des constructions.....	43
Article 10 UD - Hauteur maximum des constructions .....	43
Article 11 UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	44
Article 12 UD - Aires de stationnement.....	45
Article 13 UD - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	48

## TABLE DES MATIERES

TDM - 2

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	48
Article 14 UD - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	48
<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....</b>	<b>49</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	49
Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	50
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	51
Article 3 UE - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	51
Article 4 UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	52
Article 5 UE - Superficie minimale des terrains constructibles .....	53
Article 6 UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	53
Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	53
Article 8 UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	54
Article 9 UE - Emprise au sol des constructions.....	54
Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions .....	54
Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	55
Article 12 UE - Aires de stationnement.....	56
Article 13 UE - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	58
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	59
Article 14 UE - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	59
<b>CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX .....</b>	<b>61</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	61
Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites .....	61
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	61
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	63
Article 3 UX - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	63
Article 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	64
Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles .....	65
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	65
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	66
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	66
Article 9 UX - Emprise au sol des constructions.....	67
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions .....	67
Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	67
Article 12 UX - Aires de stationnement.....	68
Article 13 UX - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	71
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	71
Article 14 UX - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	71
<b>CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UZ .....</b>	<b>73</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	73
Article 1 UZ - Occupations et utilisations du sol interdites .....	73
Article 2 UZ - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	73
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	74
Article 3 UZ - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	74
Article 4 UZ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	75
Article 5 UZ - Superficie minimale des terrains constructibles .....	75
Article 6 UZ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	75
Article 7 UZ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	76
Article 8 UZ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	76
Article 9 UZ - Emprise au sol des constructions.....	76

# TABLE DES MATIERES

TDM - 3

Article 10 UZ - Hauteur maximum des constructions .....	76
Article 11 UZ - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	76
Article 12 UZ - Aires de stationnement.....	77
Article 13 UZ - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	78
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>78</b>
Article 14 UZ - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	78

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....81**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>81</b>
Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	81
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	82
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>83</b>
Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	83
Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	84
Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles .....	85
Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	86
Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	86
Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	87
Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions.....	87
Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions .....	87
Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	88
Article 12 IAU - Aires de stationnement.....	89
Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	91
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>92</b>
Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	92

## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL .....93**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>93</b>
Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites .....	93
Article 2 IAUL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	93
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>94</b>
Article 3 IAUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	94
Article 4 IAUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	95
Article 5 IAUL - Superficie minimale des terrains constructibles .....	95
Article 6 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	96
Article 7 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	96
Article 8 IAUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	96
Article 9 IAUL - Emprise au sol des constructions.....	96
Article 10 IAUL - Hauteur maximum des constructions.....	97
Article 11 IAUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords .....	97
Article 12 IAUL - Aires de stationnement .....	97
Article 13 IAUL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations.....	98
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>98</b>
Article 14 IAUL - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	98

## **CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....99**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>99</b>
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	99
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	99
Articles 3 IIAU à 14 IIAU .....	99

## TABLE DES MATIERES

TDM - 4

<b>CHAPITRE X- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx .....</b>	<b>101</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	101
Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites .....	101
Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	101
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	101
Articles 3 IIAUx à 14 IIAUx.....	101
<b>CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....</b>	<b>105</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	105
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites .....	105
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	105
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	107
Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	107
Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	107
Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles .....	108
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	108
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	108
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	109
Article 9 A - Emprise au sol des constructions.....	109
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions .....	109
Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	109
Article 12 A - Aires de stationnement.....	110
Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	110
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	110
Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	110
<b>CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....</b>	<b>113</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	113
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites .....	113
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	114
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	115
Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	115
Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	116
Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles .....	116
Article 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	117
Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	117
Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	117
Article 9 N - Emprise au sol des constructions.....	118
Article 10 N - Hauteur maximum des constructions .....	118
Article 11 N - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	118
Article 12 N - Aires de stationnement.....	119
Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations .....	119
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	119
Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	119

# TITRE I

---

## Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

---





# **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA**

---

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **1. Dans l'ensemble de la zone**

- 1.1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat central.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets. Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
- 1.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- 1.5. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
- 1.7. Les carrières, gravières et les étangs.
- 1.8. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9. Dans les parties de la zone UA situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.

#### **2. Dans le secteur UAc, sont en outre interdites**

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité à caractère artisanal.
- 2.2. Les constructions et installations à usage de dépôt et d'entrepôt.

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

---

1. Les installations classées, sous réserve qu'elles répondent aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, garages, stations-services, chaufferies d'immeubles, blanchisseries, ... sauf dans la zone UAc.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
3. La démolition d'immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
4. La reconstruction à l'identique et pour la même destination de tout bâtiment sinistré, sous réserve qu'il ne soit pas touché par un emplacement réservé, ni par un alignement, ni par une marge de recul indiqués aux documents graphiques.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
6. Dans les parties de la zone UA situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes), la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
7. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. Les aires de stationnement collectifs ou garages groupés doivent être desservies par deux accès au maximum, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
- 1.6. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10 %.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
- 1.7. Les dispositions du paragraphe 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

## **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 2.1. Aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5,50 mètres.
- 2.2. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 2.3. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos. Il en est de même pour les rénovations complètes de voies, sous réserves que les conditions d'exploitation, de circulation et leur géométrie le permettent.
- 2.4. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

2.5.1. La création d'impasse ouverte à la circulation automobile d'une longueur supérieure à 100 mètres est interdite.

## **Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

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

### **2. Réseaux d'assainissement**

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

## **Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

1. Lorsque figure aux documents graphiques une marge de recul, celle-ci devra être respectée.
2. Lorsque l'installation ou la construction est édifiée en bordure d'une voie ou emprise publique (à l'exception des chemins piétonniers et des pistes cyclables), ou d'une voie privée (le bord opposé de la voie privée étant alors assimilé à l'alignement opposé défini ci-dessous), la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.  
Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
  - 2.1. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, bordure de voie privée).
3. **Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAc**
  - 3.1. Lorsqu'il existe une ligne de construction de fait, cette ligne détermine l'implantation des constructions.
    - 3.1.1. En l'absence de ligne de construction de fait :
 

Les constructions ou installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque les constructions ou installations de premier rang ne sont pas implantées à l'alignement, leur recul ne pourra être inférieur à 1 mètre et supérieur à 3,5 mètres.
  - 3.2. Quelle que soit la ligne de construction existante, le recul des constructions nouvelles de premier rang ne peut excéder 3,5 mètres.
  - 3.3. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont autorisées.
4. **Dans le secteur UAa**
  - 4.1. Les constructions ou installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
    - 4.1.1. Lorsque les constructions ou installations de premier rang ne sont pas implantées à l'alignement, leur recul ne pourra être inférieur à 1 mètre et supérieur à 3 mètres.

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

## **5. Dans le secteur UAc**

5.1. Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **6. Dans l'ensemble de la zone UA**

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa, UAb et UAc**

1.1. Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative sur une profondeur maximale de 20 mètres mesurés perpendiculairement à l'alignement existant, à modifier ou à créer, ou de la marge de recul obligatoire portée au document graphique qui s'y substitue.

1.2. Au-delà de la profondeur de 20 mètres définie au § 1.1 ci-dessus ou lorsque la construction ou l'installation n'est pas implantée en limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus rapproché de la limite séparative considérée devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

1.3. Toutefois, les constructions et installations sont autorisées en limite séparative au-delà de la profondeur de 20 mètres définie à l'alinéa 1.1. ci-dessus sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Leur hauteur totale (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol) sur limite ne dépasse pas 3,50 mètres et tout point de la construction, jusqu'à 6 mètres de la limite séparative, se situe sous une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 6 mètres de distance horizontale de la limite séparative
- La superficie hors œuvre brute\* de l'ensemble des constructions et installations réalisées au delà de la profondeur de 20 mètres, à l'intérieur des marges d'isolement de 6 mètres ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sur un linéaire maximum de 15 mètres, pour toutes les limites confondues, au-delà de la profondeur de 20 mètres définie à l'alinéa 1.1 ci-dessus.

### **2. Dans le secteur UAa**

2.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée.

---

\*. *Au sens du code de l'urbanisme*

- 2.2. L'implantation des constructions nouvelles (à l'exclusion des extensions de l'existant) le long d'au moins une des limites séparatives latérales est obligatoire.
- 2.3. Lorsque la construction ou installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 2.3.1. Lorsqu'une construction existante est implantée à l'intérieur des marges d'isolement minimales de 6 m définies à l'alinéa 2.3 ci-dessus, l'extension ou la modification de cette construction à l'intérieur de ces marges est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas aggravation par rapport à l'existant, au regard des règles d'implantation considérées (l'extension jusqu'en limite séparative prévue à l'alinéa 2.3 restant possible).

### 3. Dans le secteur UAb

- 3.1. L'implantation le long des limites séparatives est autorisée.
- 3.2. Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 4. Dans le secteur UAc

- 4.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à réaliser au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 4.2. Toutefois, les constructions et installations sont autorisées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :
- Leur hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 2,6 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol)
  - A partir d'une hauteur de 2,60 mètres en limite séparative, 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.
  - La hauteur hors tout à l'intérieur de la marge d'isolement de 6 mètres définie à l'alinéa 4.1 ci-dessus doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres.
  - La superficie hors œuvre brute\* de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolement de 6 mètres ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup>.
  - L'implantation en limite séparative est autorisée sur un linéaire maximum de 12 mètres, pour toutes les limites séparatives confondues.

---

\*. Au sens du code de l'urbanisme

## 5. Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des secteurs UAc et UAd

### Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :

Lorsqu'un immeuble a été implanté en tenant compte des usages locaux, avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits ("Schlupf"), la construction sur la parcelle contiguë peut être implantée d'une manière similaire, à condition toutefois que la partie non bâtie entre les bâtiments implantés sur la parcelle voisine et les constructions projetées ait une largeur totale d'au moins un mètre.

## 6. Dans l'ensemble de la zone UA

- 6.1. En dehors du champ d'application des dispositions de l'alinéa 2.3.2 ci-dessus, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UA, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 6.2. Les dispositions de l'article 7 UA peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.
- 6.3. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas 1.2, 2.3, 3.2 et 4.1 ci-dessus sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Les éventuelles marges de reculs portées au plan de zonage sont à respecter.
- 6.5. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.
- 6.6. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les bassins de piscines peuvent être implantés jusqu'à une distance minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce quelles que soient leurs dimensions. Par piscine, on entend tous les ouvrages constitutifs de la piscine (bassin, margelle, support, etc).
- 6.7. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les abris de jardin et édicules assimilés (abris à bois, cabanon de jardin, etc), d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimum de 0,50 mètre.

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

---

La distance comptée horizontalement entre une construction (ou une installation) nouvelle et une construction (ou installation) nouvelle ou existante non contiguës (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsqu'au moins une des deux constructions considérées est destinée à l'habitation, cette distance minimale est portée à 6 mètres.

## Article 9 UA - Emprise au sol des constructions

---

### 1. Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs particuliers UAa, UAb et UAc

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



## **2. Dans les secteurs UAa et UAb**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 %.

## **3. Dans le secteur UAc**

L'emprise au sol maximale est fixée à 25 %.

# **Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions**

---

## **1. Modalités de calcul**

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

## **2. Dans l'ensemble de la zone**

- 2.1. Les dispositions de l'article 10 UA peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- 2.2. Lorsque la voie est en pente, la façade sur rue de la construction ou de l'installation est alors divisée en plusieurs sections égales dont la largeur ne peut excéder 10 mètres pour mesurer la hauteur au milieu de chacune d'elles.
- 2.3. Pour les constructions de bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout des toitures est fixée à 10 mètres, pour les silos et séchoirs à tabac la hauteur maximale totale est de 12 mètres.

## **3. Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs particuliers**

- 3.1. La hauteur maximale des constructions et installations mesurée au faîtage ne peut excéder 15 mètres.

## **4. Dans les secteurs UAa et UAb**

- 4.1. La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ne peut excéder 12 mètres.

## **5. Dans le secteur UAc**

- 5.1. La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ne peut excéder 8,50 mètres.

## **6. Dans le secteur UAd**

- 6.1. La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ne peut excéder 17 mètres.

## **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone UA**

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

#### **1.2. Clôtures**

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

1.2.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

1.2.3. Toutefois, afin de respecter la tradition des murs-porches à l'Alsacienne, les murs de clôtures pleins joignant deux constructions sont autorisés et ont comme hauteur maximale la hauteur de la plus basse des façades à joindre.

1.2.4. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.

#### **1.3. Antennes paraboliques**

1.3.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue est interdite. Sur ces façades, cette installation pourra toutefois se faire en toiture.

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

#### **1.4. Remblais et les rez-de-chaussée surélevés**

- 1.5. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisées.
- 1.6. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

## **2. Dans le secteur UAa**

- 2.1. D'une manière générale est prohibé tout élément architectural ou décoratif étranger à la région, et les constructions devront être d'un volume comparable aux constructions du secteur.

### **2.2. Les toitures**

- 2.2.1. Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue.

- 2.2.2. Les toitures auront obligatoirement 2 versants principaux, à pentes égales, comprises entre 45° et 52°, avec la possibilité de ménager des pans coupés n'excédant pas 2 m<sup>2</sup>, comme sur les pignons des maisons traditionnelles.

- 2.2.3. Les toitures seront en tuiles de terre cuite naturelle (non engobées) ou en matériaux ayant le même aspect extérieur.

- 2.2.4. Toutefois, les vérandas ainsi que, pour le secteur UAa, les constructions secondaires implantées en limite séparative aux constructions n'ayant pas l'obligation de comporter une toiture à 2 versants, pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants plus faibles, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés à l'alinéa 2.2.3 ci-dessus.

### **2.3. Les ouvertures**

La hauteur des ouvertures doit être supérieure à leur largeur, exception faite des portails et des portes de garages.

A l'exception des ouvertures destinées au commerce (vitrines et porte d'entrée du commerce), leur mode de fermeture extérieur sera celui des volets battants. Les volets roulants et stores extérieurs étant interdits.

### **2.4. Les ouvrages en saillies**

- 2.4.1. En façade sur rue, les ouvrages en saillies tel que les balcons, les perrons, les oriels et autres bow-windows sont interdits.

### **2.5. Aspect des matériaux**

- 2.6. D'une manière générale n'est pas autorisé l'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes. Ainsi pour les

menuiseries extérieures est rendu obligatoire l'emploi du bois ou de matériaux dont les caractéristiques d'aspect et de couleur rappellent celle du bois.

- 2.7. Les matériaux de construction devront recevoir un enduit taloché de teinte naturelle ou claire. La pierre apparente est autorisée, à l'exception des petits moellons bosselés et des placages.

Les constructions en maçonnerie devront être enduites.

## 2.8. Couleurs

Les couleurs primaires, intenses ou vives (bleu électrique, jaune citron, vert gazon, rouge sang...) sont prohibées aussi bien pour les façades que pour les menuiseries extérieures.

Le noir et toutes les couleurs sombres sont également interdites pour les façades. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

- 2.9. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

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

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

## Article 12 UA - Aires de stationnement

---

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

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

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

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement\*, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

\*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

## 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
<b>Opérations d'ensemble de construction d'habitation individuelle ou mixte (lotissement ou permis groupé) : par lot ou par maison</b>	1 place à usage collectif, en plus de celles à usage privé
<b>LOGEMENTS</b> (résidents et visiteurs)**	
- logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (par logement)	1
- autres logements collectifs : par tranche entamée de 45 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup> , sans qu'il y ait moins de 2 places par logement)	1
- maison individuelle (par maison)	2
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
<b>COMMERCES ou ensembles commerciaux</b> (ventes + réserves)	
- de moins de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. totale	0
- de 100 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. totale : par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
- commerces de plus de 1000 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. totale : par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	5
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- places pour 5 élèves pour les établissements d'enseignement pour adultes	1
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- centre culturel, salle de réunion, cinéma, théâtre, salles de spectacles ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- établissements hospitaliers ou assimilés (clinique,...) : par lit	2
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	3
<b>ACTIVITES ARTISANALES</b>	
Nombre de places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
<b>EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS</b> qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

## 2. Stationnement des deux roues

3. A l'exception des logements individuels et des commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

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

- 3.1. Ce local\* à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :
- **Pour de l'habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces doit être prévu pour recevoir les bicyclettes. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5m<sup>2</sup> par logement.
  - **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - **Locaux d'enseignement** : -primaire, par classe : 2m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
  - **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - **Les équipements sportifs, associatifs et les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.
4. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement **automobile** en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cent mètres, en achetant les places nécessaires dans un parking privé situé dans un même rayon, en obtenant une concession d'une durée minimum de 15 ans dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du code l'urbanisme.
5. Les dispositions de l'article 12 UA peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

### Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

---

1. Les surfaces libres de toute construction à l'exception des cours et des surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées.
- En outre dans le secteur UAc, une superficie équivalente à 30% minimum de l'unité foncière (ou de la partie d'unité foncière inscrite dans le périmètre du secteur UAc lorsque l'unité foncière considérée est concernée par d'autres zones ou secteurs) devra être traitée en surface perméable.
2. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de quatre places.
3. Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAb et UAc, lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, l'espace ainsi dégagé devant la construction doit être planté ou aménagé et ne peut être utilisé à des fins de stationnement des véhicules automobiles.

---

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

## SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol

---

#### 1. Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis au C.O.S\* :

- 1.1. La reconstruction à l'identique et pour le même usage d'un bâtiment sinistré.
- 1.2. Les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.
- 1.3. Dans la limite des volumes pré-existants, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction de bâtiments pré-existants (la date de référence est celle de l'approbation du PLU).

#### 2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd

- 2.1. Le C.O.S. maximum est égal à 1,8.
  - 2.1.1. Pour les constructions et installations à usage d'habitat, il ne peut excéder les deux tiers (2/3) du C.O.S. maximum, soit 1,2.
- 2.2. Lorsqu'un projet comprend des S.H.O.N. affectées à des destinations différentes, la S.H.O.N. totale ne peut dépasser le C.O.S. fixé à l'article 14 UA, §2.1.

#### 3. Dans le secteur UAa

- 3.1. Le C.O.S. maximum du secteur est fixé à 0,80.
- 3.2. Dans la limite des volumes existants, la réhabilitation à usage d'habitat d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise au C.O.S.

#### 4. Dans le secteur UAb

- 4.1. Le C.O.S. maximum du secteur est fixé à 0,8.

#### 5. Dans le secteur UAc

- 5.1. Le C.O.S. maximum du secteur est fixé à 0,30.
- 5.2. Dans la limite des volumes existants, la réhabilitation à usage d'habitat d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise au C.O.S.

#### 6. Dans le secteur UAd

- 6.1. Le C.O.S. maximum du secteur est fixé à 1,4.
  - 6.1.1. Pour les constructions et installations à usage d'habitat, il ne peut excéder 1.
- 6.2. Lorsqu'un projet comprend des S.H.O.N. affectées à des destinations différentes, la S.H.O.N. totale ne peut dépasser le C.O.S. fixé à l'article 14 UA, §6.1.

---

\*. Coefficient d'Occupation du Sol





## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation résidentiel.
2. Les constructions à usage d'activité à caractère industriel à l'exception des adaptations ou de l'extension mesurée (limitée à une seule) des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
6. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
7. Les carrières, gravières et les étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Dans les parties de la zone UC situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.

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

---

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

2. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
3. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
4. Dans les parties de la zone UC situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes) la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
5. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UC - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
  - 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
  - 1.4. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
  - 1.5. Les aires de stationnement collectifs ou les garages groupés doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.6. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif ou aux garages groupés doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. Les dispositions des paragraphes 1.1 à 1.7 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos. Il en est de même pour les rénovations complètes de voies, sous réserves que les conditions d'exploitation, de circulation et leur géométrie le permettent.
- 3.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- Largeur minimale entre alignements ou limites effectives de l'emprise de la voie dans le cas de voies privées : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs : 1,25 mètre ;  
En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.3. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement. La réalisation d'une impasse de plus de 100 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.
- 3.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 4 UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

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

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...)

que celles des lots, parcelles, terrains ...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## Article 5 UC - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

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

---

### 1. Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa

- 1.1. Les constructions et installations doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement existant, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au plan.
- 1.2. La partie du domaine privé laissée libre, entre le domaine public et la construction, devra être aménagée.
- 1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.4. Nonobstant le recul de 3 mètres exigé au § 1.1 ci-dessus, s'il existe le long de la voie un alignement de fait de constructions existantes différent, une implantation à

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

l'identique peut être autorisée ou imposée pour toute nouvelle construction venant s'insérer dans un tel ordonnancement.

## **2. Dans le secteur UCa**

- 2.1. L'implantation à l'alignement est autorisée. Lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées à l'alignement, un recul minimal de 3 mètres est obligatoire à compter de l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer.
- 2.2. Nonobstant le recul de 3 mètres exigé au § 2.1 ci-dessus, s'il existe le long de la voie un alignement de fait de constructions existantes différent, une implantation à l'identique peut être autorisée ou imposée pour toute nouvelle construction venant s'insérer dans un tel ordonnancement.

## **3. Dans l'ensemble de la zone UC**

- 3.1. Indépendamment des dispositions ci-dessous, les édicules destinés aux containers à ordures ménagères, au stationnement des bicyclettes ou aux boîtes aux lettres peuvent être édifiés à l'alignement.
- 3.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa**

- 1.1. L'implantation en limite séparative est autorisée :

Lorsqu'il existe déjà une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ou sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 2,60 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol)
- A partir d'une hauteur de 2,60 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser, à l'intérieur de la marge de recul minimal de 3 mètres définie ci-dessus, ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

- 1.2. A moins que la construction ou installation à réaliser ne jouxte la limite séparative dans les conditions définies à l'alinéa 1.1 ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 2. Dans le secteur UCa

- 2.1. L'implantation en limite séparative latérale\* des constructions et installations est autorisée.
- 2.2. En fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2.1. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée en fond de parcelle sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- La hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 2,60 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol).
  - A partir d'une hauteur de 2,60 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser, à l'intérieur de la marge de recul minimal de 3 mètres définie ci-dessus, ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
3. En cas de démolition d'un bâtiment construit sur la limite séparative ou avec un recul correspondant aux servitudes de l'égout des toits, ce dernier pourra être reconstruit selon la même implantation, sous réserve que sa hauteur n'excède pas celle du bâtiment avant démolition.

## 4. Dans l'ensemble de la zone UC

### 4.1. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des § 1 ou 2 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- 4.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.
- 4.3. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les bassins de piscines peuvent être implantés jusqu'à une distance minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce quelles que soient leurs dimensions. Par piscine, on entend tous les ouvrages constitutifs de la piscine (bassin, margelle, support, etc).
- 4.4. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les abris de jardin et édicules assimilés (abris à bois, cabanon de jardin, etc), d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimum de 0,50 mètre.

\*. Est considérée comme limite séparative latérale la ou les portions de droite délimitant l'unité foncière et aboutissant à la voie de desserte principale dans le cas d'une parcelle "ordinaire" ou aux voies de desserte dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies.

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

---

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

En l'absence de baies, une distance minimale de 2 mètres est obligatoire entre 2 bâtiments non contigus.

### **Article 9 UC - Emprise au sol des constructions**

---

1. L'emprise au sol maximale est fixée à :
  - 40% dans la zone UC,
  - 50% dans le secteur UCa.
  
2. La réalisation d'une emprise au sol de plus de 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant est interdite.



## Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions

---

### 1. Modalités de calcul

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels, à l'exception des remblais rendus obligatoires en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au présent document. Dans ce dernier cas, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence de la zone considérée.

### 2. Hauteur absolue

#### 2.1. Constructions à combles traditionnels (toiture en pente, à un ou plusieurs versants) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à deux niveaux droits maximum et un niveau sous combles (non comptés les sous-sols).

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 13 mètres.

#### 2.2. Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à deux niveaux droits maximum et un niveau en attique (non comptés les sous-sols).

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.

### 3. Généralités

Quelles que soient les hauteurs permises par le présent règlement, la hauteur maximum ne doit pas dépasser les limites imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques instituées au profit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim.

## Article 11 UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

---

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

### 2. Clôtures

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

2.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

2.3. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.

### 3. Antennes paraboliques

- 3.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue est interdite. Sur ces façades, cette installation pourra toutefois se faire en toiture.
- 3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### 4. Remblais et les rez-de-chaussée surélevés

- 4.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés.
- 4.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

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

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

## Article 12 UC - Aires de stationnement

---

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

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

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

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>\*</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

\*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

## 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
Opérations d'ensemble de construction d'habitation individuelle ou mixte ( lotissement ou permis groupé) : par lot ou par maison	<b>1 place à usage collectif, en plus de celles à usage privé</b>
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- autres collectifs : par tranche entamée de 45 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- maison individuelle	2
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
COMMERCES (ventes + réserves)	
- moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 m <sup>2</sup> à 299 m <sup>2</sup> de SHON : places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
- commerces de plus de 300 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : par tranche de 100 m <sup>2</sup>	5
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- places par classe	1
- enseignement pour adulte, par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES	
Forte densité (inférieure à 25 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
Moyenne densité (de 25 à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
Faible densité (supérieure à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	0,5
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

## 2. Stationnement des deux-roues

2.1. A l'exception des logements individuels et des commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

2.1.1. Ce local\* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- **Pour de l'habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces doit être prévu pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m<sup>2</sup> par logement.
- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - secondaire et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
- **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
- **Les équipements sportifs, associatifs et les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

3. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement **automobile** en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cent mètres, en achetant les places nécessaires dans un parking privé situé dans un même rayon, en obtenant une concession d'une durée minimum de 15 ans dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du code l'urbanisme.

## 4. Pondération des normes

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception de logements). Le nombre de places 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 au tableau ci-dessus.

5. Les dispositions de l'article 12 UC peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

---

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

### **Article 13 UC - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
2. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de quatre places.
3. Une superficie minimale de 30% devra être traitée en surface perméable.

### **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UC - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

1. Le C.O.S. maximum est égal à :
  - 0,5 dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa ;
  - 0,6 dans le secteur UCa.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaires, sanitaires ou hospitaliers.



## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UD - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier à dominante d'habitat collectif.
2. Les constructions à usage d'activité à caractère industriel à l'exception des adaptations ou de l'extension mesurée (limitée à une seule) des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
6. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
7. Les carrières, gravières et les étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Dans les parties de la zone UD situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.

#### **Article 2 UD - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

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

2. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
3. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
4. Dans les parties de la zone UD situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes) la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
5. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.



## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UD - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
  - 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
  - 1.4. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
  - 1.5. Les aires de stationnement collectifs ou les garages groupés doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.6. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif ou aux garages groupés doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. Les dispositions des paragraphes 1.1 à 1.7 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos. Il en est de même pour les rénovations complètes de voies, sous réserves que les conditions d'exploitation, de circulation et leur géométrie le permettent.

- 3.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- Largeur minimale entre alignements ou limites effectives de l'emprise de la voie dans le cas de voies privées : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs : 1,25 mètre ;  
En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.3. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement. La réalisation d'une impasse de plus de 100 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.
- 3.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 4 UD - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

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

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...  
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :  
- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées,

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## Article 5 UD - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, elles doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à celui-ci, sauf dispositions contraires indiquées au plan.
2. Nonobstant les dispositions du § 3 ci-dessus, s'il existe **un ordonnancement de fait** des constructions existantes, cet ordonnancement détermine une ligne de construction, sur laquelle doivent s'implanter les nouvelles constructions ou installations.
3. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

## Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 1. Implantation sur limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale\* sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter l'alignement existant, à modifier ou à créer ou de la limite effective de la voie en cas de desserte par une voie privée.  
Au-delà de cette profondeur et en fond de parcelle (lorsque celui-ci est également situé au-delà de cette profondeur de 20 mètres), elles doivent respecter les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Toutefois, les constructions destinées au stationnement des véhicules ou annexe (local à poubelles, à boîte aux lettres, ...) sont autorisées en limite séparative quelque soit leur localisation sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- La hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 2,60 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol).
  - A partir d'une hauteur de 2,60 mètres en limite séparative, 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 et la hauteur maximale à l'intérieur de la marge d'isolement est limité à 5,5 mètres.

### 2. Implantation avec prospectifs

- 2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions définies au § 1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sauf dispositions contraires indiquées au plan.
- 2.2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.
- 2.3. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges d'isolement définies ci-dessus.
- 2.4. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les abris de jardin et édicules assimilés (abris à bois, cabanon de jardin, etc), d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement\*\* en ne respectant qu'un recul minimal de 0,50 mètre.
- 2.5. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les bassins de piscines peuvent être implantés jusqu'à une distance minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce quelles que soient leurs dimensions. Par piscine, on entend tous les ouvrages constitutifs de la piscine (bassin, margelle, support, etc).

---

\*. Est considérée comme limite séparative latérale la limite ou les portions de limites séparatives formant approximativement une droite aboutissant à la voie ou aux voies de dessertes de l'unité foncière.

\*\* Pour mémoire, le Code civil interdit notamment (article 678) la réalisation de vue directe à moins de 1,90 mètres de la limite séparative.

3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UD, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.  
Les dispositions de l'article 7 UD peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.
4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

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

---

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

En l'absence de baies, une distance minimale de 2 mètres est obligatoire entre 2 bâtiments non contigus.

#### **Article 9 UD - Emprise au sol des constructions**

---

1. L'emprise au sol d'une construction ou d'une installation est définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural. Seules les parties au-dessus du niveau du sol sont prise en compte.
2. L'emprise au sol maximale est fixée à 70 %.

## Article 10 UD - Hauteur maximum des constructions

---

### 1. Modalités de calcul

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
- 1.2. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- 1.3. Quelque soient les hauteurs permises par le présent règlement, la hauteur maximum ne doit pas dépasser les limites imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques instituées au profit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim.

### 2. Hauteur absolue

- 2.1. La hauteur maximale au faîtage des constructions et installations est fixée à 18 mètres pour les constructions comportant des combles traditionnels (toiture en pente, à plusieurs versants) et 15 mètres pour les autres constructions.

### 3. Généralités

- 3.1. Les dispositifs techniques (cages d'ascenseurs, souffleries, réservoirs ....) pourront être réalisés au-dessus des hauteurs maximales prescrites au ci-dessus, sous réserve de ne pas les dépasser de plus de 2,50 mètres et d'être en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

## Article 11 UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

---

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

### 2. Clôtures

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.
- 2.3. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.

### 3. Antennes paraboliques

- 3.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue est interdite. Sur ces façades, cette installation pourra toutefois se faire en toiture.
- 3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### 4. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

- 4.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés.
- 4.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

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

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

## Article 12 UD - Aires de stationnement

---

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

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

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

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement\*, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

\*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

## 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
Opérations d'ensemble de construction d'habitation individuelle ou mixte ( lotissement ou permis groupé) : par lot ou par maison	1 place à usage collectif, en plus de celles à usage privé
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- autres collectifs : par tranche entamée de 45 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- maison individuelle	2
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
COMMERCES ou ensembles commerciaux (ventes + réserves)	
- de moins de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
- de 100 m <sup>2</sup> à 299 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
- commerces de plus de 300 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : par tranche de 100 m <sup>2</sup>	5
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- places par classe	1
- enseignement pour adulte, par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES	
Forte densité (inférieure à 25 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
Moyenne densité (de 25 à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
Faible densité (supérieure à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	0,5
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
<i>* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.</i>	

## 2. Stationnement des deux-roues

- 2.1. A l'exception des logements individuels et des commerces ou ensembles commerciaux de moins de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.



2.1.1. Ce local\* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

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

3. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement **automobile** en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cent mètres, en achetant les places nécessaires dans un parking privé situé dans un même rayon, en obtenant une concession d'une durée minimum de 15 ans dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du code l'urbanisme.

#### 4. Pondération des normes

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

5. Les dispositions de l'article 12 UD peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

---

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

## **Article 13 UD - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de deux places en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de quatre places.
3. Une superficie minimale de 20 % devra être traitée en surface perméable.

### **4. Clôture végétale**

La hauteur maximale des plantations réalisée en clôture ou en doublement d'une clôture existante ne peut excéder 2 mètres.

### **5. Réalisation à usage d'habitat collectif**

- 5.1. Les constructions nouvelles de plus de 600 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. totale ou comportant au moins 10 logements doivent comprendre un espace de loisirs collectif planté et aménagé d'une superficie minimale équivalente à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 5.2. Cet espace de loisirs collectifs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. La géométrie et la localisation sur le terrain de cet espace devront lui permettre de répondre à sa destination.
- 5.3. Lorsque sa superficie sera supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 1000 m<sup>2</sup>.

## **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UD - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

1. Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
3. Ne sont pas soumis au C.O.S. les réhabilitations et réaménagements de logements sociaux.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation des quartiers limitrophes.
2. Les constructions à usage d'activités agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales.
3. Les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article 2 UE ci-dessous.
4. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, à l'exception des déchetteries.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
7. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
8. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.
9. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
10. Dans les parties de la zone UE situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.

#### **Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :
  - Les opérations d'aménagement et de construction lorsqu'elles sont destinées à la

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont à vocation sportive, de loisirs, culturelle, d'enseignement, administrative, de sécurité y compris contre l'incendie, sociale et de santé, ainsi que les activités qui y sont liées (telles que buvettes, restaurant, club-house, ...) y compris les aires de stationnements.
  - les bureaux à la condition qu'ils soient liés à un équipement autorisé ci-dessus.
  - les constructions à usages de services à la condition qu'elles soient liées à un équipement autorisé ci-dessus.
  - les constructions et installations inscrites en emplacement réservé, y compris les voies nouvelles.
  - les constructions et installations à usage de stationnement.
  - les réseaux de toute nature et canalisations ainsi que les constructions qui y sont liés, y compris les lignes de transport d'énergie électrique
  - Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient liés aux équipements autorisés.
  - La création d'ouvrages routiers ainsi que l'aménagement et l'adaptation de ceux existants.
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.
2. La réalisation de logements sociaux tels que défini à la date d'approbation de la présente modification par l'article L.304 et suivants du Code de l'Habitat et de l'habitation, de gardiennage et de fonction.
  3. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
  4. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
  5. Dans les parties de la zone UE situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes), la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
  6. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UE - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.4. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
- 1.6. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
- 1.7. Les dispositions du paragraphe 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### 2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.

- 2.2. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 2.3. Sauf cas particulier lié à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- Largeur minimale entre alignements : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs : 1,25 mètre ;  
En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 2.4. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.5. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.

## **Article 4 UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

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

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
  - l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des

eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## Article 5 UE - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions et installations nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement existant, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au plan.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement ou sur une marge de recul obligatoire inscrite aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 1 mètre au moins de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.

2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

1. Les constructions et installations peuvent être implantées sur limite séparative. Lorsque la construction ou l'installation n'est pas implantée en limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité.

2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UE, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3. Les éventuelles marges de recul minimal obligatoire des constructions et installations portées aux documents graphiques sont à respecter.
4. Les dispositions du présent article peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.
5. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges d'isolement définies ci-dessus.
6. Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des limites séparatives à une distance inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

La distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière, mesurée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction non contiguës (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque l'une des deux constructions considérées est destinée au stationnement en rez-de-chaussée des véhicules ou à une construction annexe, une distance minimale de 4 mètres seulement est exigée.

## **Article 9 UE - Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décoration architecturale est fixée à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions**

---

### **1. Modalités de calcul**

- 1.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels, à l'exception des remblais rendus obligatoires en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au présent document. Dans ce dernier cas, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence de la zone considérée.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.



## 2. Hauteur absolue

- 2.1. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 18 mètres.  
Les dispositifs et locaux techniques éventuels peuvent toutefois dépasser cette hauteur (tours et antennes nécessaires au fonctionnement de certains équipements, ...).

## 3. Généralités

- 3.1. Quelles que soient les hauteurs permises par le présent règlement, la hauteur maximum ne doit pas dépasser les limites imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques instituées au profit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim.

## Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

---

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

## 2. Clôtures sur rue et emprise publique

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.
- 2.3. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.

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

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.  
Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## 4. Antennes paraboliques

- 4.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

## **Article 12 UE - Aires de stationnement**

---

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

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

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

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement\*, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

## 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (par logement)	1
- autres collectifs : par tranche entamée de 45 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. et sans qu'il y ait une place par logement	1
- maison individuelle (par maison)	2
BUREAUX (employés et visiteurs) liés à un équipement	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- maternelle et primaire : places par classe	1
- secondaire	2
- enseignement supérieur ou pour adulte	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

## 2. Emplacements de substitution

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cents mètres, en achetant les places nécessaires dans un parking privé situé dans un même rayon, en obtenant une concession d'une durée minimale de 15 ans dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 3. Pondération des normes

- 3.1. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception

\*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au tableau ci-dessus.

- 3.2. Le nombre de place de stationnement exigible est diminué de 30% lorsque le projet à réaliser est situé à moins de 100 mètres de cheminement d'un arrêt de transport en commun.

#### 4. Stationnement des deux-roues

A l'exception des maisons individuelles, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des bicyclettes (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

- 4.1. Ce local\* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

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

5. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement automobile en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cent mètres, en achetant les places nécessaires dans un parking privé situé dans un même rayon, en obtenant une concession d'une durée minimum de 15 ans dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du code l'urbanisme.

### Article 13 UE - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

---

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

---

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

2. Une superficie équivalente à 20 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en surface perméable.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de quatre places.  
On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies, à raison de 10 m linéaires de haie par arbre.
4. Les activités bruyantes devront comporter un dispositif anti-bruit, sous forme de bande verte plantée, pour les équipements publics générant des nuisances sonores incompatibles avec l'environnement.
5. **Clôture végétale**  
La hauteur maximale des plantations réalisée en clôture ou en doublement d'une clôture existante ne peut excéder 2 mètres.

### **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UE - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE, la densité permise résultant de l'application des autres articles du règlement de la zone.



## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.
2. Les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article 2 UX ci-dessous.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, à l'exception du secteur UXa.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.
7. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
9. Dans les parties de la zone UX situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.

## **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du sous-secteur UXa**

- 1.1. Un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous réserve :
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
- 1.2. La reconstruction à l'identique et pour la même destination de tout bâtiment sinistré, sous réserve qu'il ne soit pas touché par un emplacement réservé, ni par un alignement, ni par une marge minimale de recul des constructions indiqués aux plans.

### **2. Dans le secteur UXa**

- 2.1. Le concassage et la recyclage de matériaux inertes ainsi que les installations et les équipements mobiles nécessaires au fonctionnement de ces activités.
- 2.2. Les aires de stockage des matériaux conformément aux prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
- 2.3. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

### **3. Dans l'ensemble de la zone**

- 3.1. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 3.2. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
- 3.3. Dans les parties de la zone UX situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes), la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 3.4. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.



## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UX - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.4. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie des entrées ou sorties supplémentaires.

#### 2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale d'emprise : 10 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 7,5 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,25 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons ;

- 2.3. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.  
La réalisation d'une impasse de plus de 100 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de sorte que l'accès pour l'organisme chargé de la pose et de l'entretien du branchement soit assuré.

### **2. Réseaux d'assainissement**

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement annexés au présent P.L.U. et aux prescriptions particulières ci-après :

- 2.3. Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.  
Le raccordement au réseau de toutes les eaux pluviales (notamment de celles provenant de l'égout des toitures) est également obligatoire, sauf dispositions contraires stipulées au permis de construire. L'évacuation de ces eaux sur les voies publiques ou privées ou dans les caniveaux est interdite.

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

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'installation d'un ou de plusieurs puits d'incendie.

#### 4. **Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

### **Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

1. Lorsqu'il n'y a pas de marge de recul imposé ou minimal mentionnées au règlement graphique, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.  
Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existant, à modifier ou à créer.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel sera délivré par l'autorité compétente.
4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.  
Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 5 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
3. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
5. Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des limites séparatives à une distance inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

1. Les constructions non contiguës (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.
2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

## Article 9 UX - Emprise au sol des constructions

---

1. L'emprise au sol d'une construction ou d'une installation est définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural. Seules les parties au-dessus du niveau du sol sont prises en compte.
2. L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

---

1. Les dispositions de l'article 10 UX ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
2. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de la cote de référence du PPRNI\* au droit du terrain d'assiette de la construction ou installation à réaliser.  
En l'absence de cote de référence (zone blanche), la hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
3. La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage.  
Cette hauteur est portée à 18 mètres au faîtage en zone UXb.  
Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.
4. Quelque soient les hauteurs permises par le présent règlement, la hauteur maximum ne doit pas dépasser les limites imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques instituées au profit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim.
5. Dans les couloirs de lignes électriques, la hauteur des bâtiments, constructions voire des aménagements (plantations de hautes tiges), est limitée à 8 mètres.

## Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.

---

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

---

\*. Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, annexé au présent POS

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

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

### 3. Clôtures

- 3.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures le long de toute limite doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, quelle qu'en soit leur nature.
- 3.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

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

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

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

## Article 12 UX - Aires de stationnement

---

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

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

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

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>\*</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

## 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- par logement	2
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
COMMERCES ou ensembles commerciaux (ventes + réserves)	
- de moins de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
- de 100 m <sup>2</sup> à 299 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
- commerces de plus de 300 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : par tranche de 100 m <sup>2</sup>	5
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- places par classe	1
- enseignement pour adulte, par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES	
Forte densité (inférieure à 25 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	3
Moyenne densité (de 25 à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
Faible densité (supérieure à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
ENTREPRISES DIVERSES (par exemple : activités suscitant un trafic poids-lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

## 2. Emplacements de substitution

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cents mètres, en obtenant une concession d'une durée minimale de 15 ans

\*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3. Stationnement deux roues

A l'exception des logements, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

3.1. Ce local\* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
- **Locaux d'enseignement pour adultes** :  
par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
- **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
- **Les commerces** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### 4. Pondération des normes

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception des logements).

Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au tableau ci-dessus.

Le nombre de places pourra être réduit si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres autour de la construction.

---

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.



### **Article 13 UX - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. Les surfaces libres de toute construction ou installation doivent être plantées, aménagées et convenablement entretenues.
2. En outre, 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surface perméable et aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
4. Les activités bruyantes devront comporter un dispositif anti-bruit, sous forme de bande verte plantée, pour les activités générant des nuisances sonores incompatibles avec l'environnement.

### **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UX - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UX, la densité permise résultant de l'application des autres articles du règlement de la zone.



## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UZ**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UZ - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2 UZ ci-dessous
2. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
3. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des risques incompatibles avec la proximité de secteurs habités.

#### **Article 2 UZ - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les logements de fonction et de gardiennage admis par le présent règlement feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UZ - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux normes "handicapés".
- 2.2. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale d'emprise : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons ;

Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile générale doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

- 2.2.1. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2.3. Les voies urbaines nouvelles ou les rénovations complètes de voies urbaines existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.

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

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

#### **Article 4 UZ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

1. L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
2. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédétection doivent être réalisés par des câbles souterrains, ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

#### **Article 5 UZ - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

#### **Article 6 UZ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. A l'exception des constructions nécessitant la proximité immédiate de la voirie (contrôle billetterie, vente à emporter, ...) les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile générale, sauf dispositions contraires indiquées au plan.  
Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
2. Toutefois, les aménagements de surface tels qu'aménagements paysagers (y compris les mouvements de terrains), voies, stationnements, clôtures, mobilier urbain,... sont autorisés à l'intérieur des marges de recul.

## **Article 7 UZ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

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 minimum. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

---

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

## **Article 9 UZ - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementée.

## **Article 10 UZ - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment est fixée à 35 mètres hors tout. Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos, antennes, cages d'ascenseur ou tours de climatisation éventuels.

## **Article 11 UZ - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.**

---

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

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## Article 12 UZ - Aires de stationnement

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

Une place de stationnement doit répondre aux normes minimales suivantes : longueur 5 mètres et largeur 2,50 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres carrés minimum, non compris les dégagements.

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

### 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
par tranche de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup> entamée	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. entamée	2
COMMERCES (ventes + réserves)	
par tranche de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. entamée	1
AUTRES EQUIPEMENTS	
- restaurants : pour 10 m <sup>2</sup> de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	3
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

### 2. Stationnement deux roues

A l'exception des logements, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). Les commerces et les équipements de spectacle doivent disposer d'un nombre de places\* leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### 3. Stationnement des autocars

Les places de stationnement des autocars liés à l'activité de l'équipement de spectacle devront correspondre aux besoins et être satisfaits en dehors des voies publiques.

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

#### 4. Pondération des normes

Les normes prévues à l'article 12 UZ peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

5. Les dispositions de l'article 12 UZ peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

### Article 13 UZ - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

---

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.  
En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces perméables.
2. En dehors des voies et ouvrages de franchissement, une bande de 15 mètres minimum à compter de la limite séparative avec l'autoroute A351 fera l'objet d'une composition végétale et paysagère.

Les stationnements intégreront des cheminements piétons végétalisés. Les poches de stationnement seront séparées par des coupures paysagères végétalisés.

Les aires de stationnement seront réalisées sous la forme de parc paysagé stationné, planté à raison d'un arbre pour 4 places. La localisation des plantations pourra s'affranchir de l'ordonnancement des places de stationnement.

## SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UZ - Possibilités maximales d'occupation du sol

---

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.



## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser**

---



## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la proximité d'un quartier mixte.
2. Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales et industrielles.
3. Les constructions isolées réalisées en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble, à l'exception de :
  - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
  - Les constructions et installations prévues en emplacement réservé.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
6. Les carrières, gravières et les étangs.
7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par :
  - une construction,
  - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
  - un aménagement autorisé
  - des recherches archéologiques.
9. Les mouvements de terre liés à des rez de chaussée sur-élevés.
10. Les canalisations, travaux et installations souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage,...) réalisés en dehors d'une opération d'ensemble, sauf s'ils sont réalisés dans les chemins, voies ou espaces publics existants ou à créer.
11. La création de nouvelles lignes de transport d'énergie électrique, mais l'aménagement et l'adaptation des lignes électriques existantes restant autorisée.

12. Les constructions comportant des locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.

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

---

1. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à condition de :
  - couvrir une superficie minimale d'un seul tenant équivalente à deux hectares,
  - et s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface minimum d'opération, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé sous réserve de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
2. La réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstrucible à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée.  
Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous réserve :
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
4. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, garages, stations-services, chaufferies d'immeubles, blanchisseries, etc.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
  - 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
  - 1.4. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
  - 1.5. Les aires de stationnement collectif ou garages groupés doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.6. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
  - 1.7. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. Les dispositions des paragraphes 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

### **3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou aux orientations d'aménagement, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale entre alignements ou limites effectives de l'emprise de la voie dans le cas de voies privées : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs : 1,25 mètre ;  
En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.3. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 3.4. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 3.5. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.  
Dans l'ensemble de la zone IAU, les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder une longueur 100 mètres, y compris leur place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure au règlement graphique sous la forme d'un emplacement réservé ou aux orientations d'aménagement particulière sous la forme d'un principe de desserte à respecter. Dans ces cas-là, il n'est pas fixé de maximum à la longueur des impasses.

## **Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

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

## 2. Réseaux d'assainissement

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

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

3. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

## 4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non règlementé.

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

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

---

1. Les constructions doivent être édifiées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au plan.
2. La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement devra faire l'objet d'un aménagement paysager.
3. Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales, ceci sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2. ci-dessous.

### **2. Implantation avec prospectifs**

Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **3. Dispositions particulières**

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel ou groupé, les prospectifs tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenait à un même propriétaire.
4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.



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

---

Non réglementé.

## **Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des bâtiments, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décoration architecturale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Seules les parties situées au-dessus du niveau du terrain naturel sont prises en compte.

## **Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions**

---

### **1. Modalités de calcul**

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

### **2. Hauteur relative**

- 2.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- 2.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 2.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

### **3. Hauteur absolue**

- 3.1. La hauteur maximale des constructions et installations mesurée au faîtage ne peut excéder 15 mètres.

- 3.2. Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables est fixé à 4, y compris les combles mais non comptés les sous-sols.  
Un seul niveau de comble est autorisé.

## **Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

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

### **2. Les toitures**

- 2.1. Les toitures des bâtiments d'habitation seront formées soit de combles traditionnels dont la pente est comprise entre 30 et 50°, soit de toitures en attique, soit de la combinaison des deux.

La réalisation de toitures partielles et de faux-toits destinés à habiller un étage droit sont interdits.

Les toitures terrasses ne pourront être bordées par une toiture en pente, même partielle.

Les toitures terrasse végétalisés sont autorisées.

Les attiques devront être réalisées en retrait du nu de la façade.

- 2.2. La pente des toitures des bâtiments d'activités n'est pas règlementée.

### **3. Clôtures**

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

- 3.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

- 3.3. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.

#### 4. Antennes paraboliques

- 4.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation à lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

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

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés.
- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

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

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

### Article 12 IAU - Aires de stationnement

---

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

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

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

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement\*, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

\*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

## 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
Opérations d'ensemble de construction d'habitation individuelle ou mixte (lotissement ou permis groupé) : par lot ou par maison	1 place à usage collectif, en plus de celles à usage privé, soit sous la forme de stationnement longitudinal réparti le long des voies de l'opération, soit sous celle de parking regroupés, soit de façon mixte.
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (par logement)	1
- autres collectifs : par tranche entamée de 45 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- maison individuelle	2
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	4
COMMERCES (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> de SHON	1
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- places par classe	1
- enseignement pour adulte, par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES	
Forte densité (inférieure à 25 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
Moyenne densité (de 25 à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
Faible densité (supérieure à 50 m <sup>2</sup> par emploi) : par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	0,5
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

## 2. Pondération des normes

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

### 3. Stationnement des deux-roues

- 3.1. A l'exception des maisons individuelles, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.
- 3.2. Ce local\* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :
- **Pour de l'habitat collectif**, une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces doit être prévu pour recevoir les deux-roues. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5m<sup>2</sup> par logement.
  - **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - **Locaux d'enseignement** : -primaire, par classe : 2m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>1</sup>
  - -secondary et technique, par classe : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
  - -supérieur et de recherche, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 7 m<sup>2</sup> ou 7 places<sup>1</sup>
  - **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - **Les équipements sportifs ou associatifs et les commerces** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

---

1. La réalisation de plantations d'alignement conséquentes est obligatoire le long des voies ouvertes à la circulation. Ces plantations doivent impérativement comporter des arbres de haute tige (on pourra utilement employer la norme minimale indicative d'un arbre tous les 20 mètres linéaires de voie).
2. En-dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément.
3. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
4. Une superficie équivalente à 10% de la superficie totale de l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble doit être traitée en espace collectif de loisirs (espace planté accessible, espace de jeux,...).  
Cet espace collectif de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ; au-delà de cette superficie, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 1000 m<sup>2</sup>. Les cheminements piétons et vélos qui le traverseraient sont inclus dans sa superficie.  
La géométrie et la localisation dans l'opération de cet espace collectif de loisirs devront lui permettre de répondre à sa destination.

---

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

## **5. Dispositions applicables aux unités foncières constructibles issues des opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble**

- 5.1. Pour les unités foncières constructibles issues des opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, une superficie minimale équivalente à 30% de celle de l'unité foncière considérée doit être traitée en surface perméable.
- 5.2. En cas de réalisation de constructions à usage d'habitat collectif comportant au moins 5 logements, la réalisation d'un espace de loisirs collectif planté et aménagé d'une superficie minimale équivalente à 10% de la superficie totale de l'unité foncière est obligatoire.
  - 5.2.1. Cet espace de loisirs collectifs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. La géométrie et la localisation sur le terrain de cet espace devront lui permettre de répondre à sa destination.
- 5.3. Lorsque sa superficie sera supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 1000 m<sup>2</sup>.

## **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, équipements, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone de loisirs et de détente.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation d'équipements et d'installations légers de sports ou de loisirs de la zone.
3. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
4. Les remblaiements de terrain.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par un aménagement ou un équipement autorisé ou par des recherches archéologiques.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
7. Les carrières, gravières et les étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Dans les parties de la zone IAUL situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.
10. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 AUL ci-dessous.

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

---

1. Les constructions, équipements et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics et des équipements et installations légers liées aux activités de sports et de loisirs.
2. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

3. Dans les parties de la zone IAUL situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes) la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
4. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
5. Les aires de stationnement perméables.
6. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux emplacements réservés.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 IAUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Les aires de stationnement doivent être desservies par deux accès au maximum, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.



## Article 4 IAUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau :

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

### 2. Réseaux d'assainissement :

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

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :  
 - l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

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

3. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

### 4. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## Article 5 IAUL - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non règlementé.

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

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

---

### **1. Voirie**

Les constructions et les installations légères doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques, sauf dispositions contraires figurant au plan.

### **2. Cours d'eau**

Un recul de 5 mètres doit être respecté à compter des berges du canal de la Bruche, à l'exception des installations et constructions nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation.

### **3. Clôtures**

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **4. Postes de transformation**

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou installation au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

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

---

Non réglementé.

## **Article 9 IAUL - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 IAUL - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur des constructions et installations légers est à déterminer en fonction de leur insertion dans le site.

## **Article 11 IAUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

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

### **2. Clôtures**

Les clôtures éventuelles sur rue et emprises publiques ont une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie permettant l'écoulement des eaux.

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

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

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

## **Article 12 IAUL - Aires de stationnement**

---

- 1.** Le stationnement des véhicules et des bicyclettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 2.** La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup> minimum non compris les dégagements et de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- 3.** La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées).
- 4.** Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

### **Article 13 IAUL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. En dehors des surfaces de circulation, la superficie de l'unité foncière doit être traitée en surface perméable aux eaux de pluies, y compris les aires de stationnement.
2. Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres formant écran.

### **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 IAUL - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une adaptation du PLU (modification, révision ...) et à l'exception de celles prévues à l'article 2 II AU.

#### **Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

1. Dans les zones bleues de remontées de nappe, repérées dans le document graphique "Risques" du règlement, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions conformes au règlement du PPRNI.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
3. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
4. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
5. Dans les parties de la zone IIAU comprises dans les zones de bruit C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim, les constructions et installations doivent respecter la réglementation en vigueur.
6. La Voie de Liaison Intercommunale Ouest, ainsi que les travaux liés et nécessaires à la réalisation des emplacements réservés.

#### **Articles 3 IIAU à 5 IIAU**

---

Sans objet.

## **Article 6 IIAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Voirie**

Les constructions et installations doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe, sauf dispositions contraires indiquées au plan.

Toutefois, ce recul est ramené à 5 mètres s'il s'agit d'une construction limitrophe d'un chemin rural ou d'exploitation.

Les clôtures peuvent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées au retrait des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 7 IIAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation 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 ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

## **Article 8 IIAU à 10 IIAU**

---

Sans objet.

## **Article 11 IIAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

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

### **2. Clôtures**

Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Hors soubassement enterré, elles ne peuvent pas comporter de parties pleines.

## **Article 12 IIAU à 14 IIAU**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE X- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une adaptation du PLU (modification, révision ...) et à l'exception de celles prévues à l'article 2 II AUx.

#### **Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

1. Dans les zones bleues de remontées de nappe, repérées dans le document graphique "Risques" du règlement, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions conformes au règlement du PPRNI.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
3. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
4. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
5. La Voie de Liaison Intercommunale Ouest, ainsi que les travaux liés et nécessaires à la réalisation des emplacements réservés.

### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles 3 IIAUx à 14 IIAUx**

---

Sans objet.





## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Agricoles**

---



## **CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux des agriculteurs.
2. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou par des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
5. Les carrières et les gravières.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 A ci-dessous.

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

---

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants.
2. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de bâtiments existants, sans changement de destination.
3. Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.  
Les logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants ou concomitants et une seule construction à usage d'habitation est autorisée par unité foncière.
4. Les postes de transformation destinés aux exploitations agricoles existantes ou projetées, à condition d'être accolés aux bâtiments ou disposés le plus près possible de ceux-ci.

5. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
6. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
7. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
8. Toutes installations, constructions et occupations du sol non visées à l'article 2 A. Sont en particuliers interdites.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.
- 1.4. Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

#### 2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

### Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### 1. Alimentation en eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- 1.2. Toutefois, à 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 législation en vigueur.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

## **2. Assainissement des eaux usées**

### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assainie en système d'assainissement non collectif. Le cas échéant, la proximité du réseau public pourrait conduire à son raccordement après étude. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **2.2. Eaux usées non domestiques**

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

## **Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

- 1.1. Les constructions et les établissements doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe, sauf dispositions contraires indiquées au plan. Toutefois, ce recul est ramené à 5 mètres s'il s'agit d'une construction limitrophe d'un chemin rural ou d'exploitation.
- 1.2. Les clôtures peuvent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **2. Dispositions particulières**

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation 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 ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## 2. Travaux de transformation

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

3. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

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

---

Non réglementé.

### **Article 9 A - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 10 A - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximum de toute construction ou installation nouvelle mesurée du niveau de la cote de référence du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations ne peut excéder :

- 7 mètres l'égout des toitures pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres au faitage pour les bâtiments à usage agricole.

### **Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.**

---

#### 1. Façades et volumes

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

- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site d'exploitation existant et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.3. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 1.4. Le bardage des bâtiments agricoles devra être de couleur bois.

## **2. Clôtures**

- 2.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 1,40 mètres (deux mètres) de hauteur. Cette disposition ne s'applique qu'aux clôtures entourant les logements de fonction.
- 2.2. Les clôtures sur rues et emprises publiques sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines sur plus de 0,40 mètre de hauteur.

## **3. Toitures**

- 3.1. Pour tous types de bâtiments, y compris les annexes (abris à bois, garages ...) la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle (rouge ou brun).
- 3.2. Pour tous types de bâtiments, y compris les annexes (abris à bois, garages ...) les toitures-terrasses sont interdites.

## **Article 12 A - Aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

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

## **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.  
La densité des constructions résulte de l'application des autres articles du règlement de la zone A.



## **TITRE IV**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles**

---



## **CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Dans les secteurs identifiés comme inondables dans le document graphique "Risques" du règlement, sont interdits sous la cote de référence figurant sur ce document graphique les constructions, les installations et les travaux qui par leurs nature, leur implantation ou leur destination présentent des inconvénients par rapport au risques d'inondation, c'est à dire :
  - la réalisation de locaux habitables ou aménageables sous la cote de référence et notamment la réalisation de garage ou de sous-sol
  - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25m
  - tout stockage de produit dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau
  - les bassins de décantation
  
2. Dans les secteurs identifiés comme inondables dans le document graphique "Risques" du règlement, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée. Toutefois, pour les terrains situés dans les secteurs identifiés comme inondables dans le document graphique "Risques" du règlement mais localisés à l'arrière d'une digue de protection, la réalisation de remblais y est autorisée.
  
3. **Dans l'ensemble de la zone N**
  - 3.1. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
  - 3.2. Les carrières et les gravières.
  - 3.3. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
  - 3.4. Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
  
4. **Dans la zone N2**
  - 4.1. les abris de jardins ainsi que les remblais.

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

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone N**

- 1.1. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
- 1.3. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal.
- 1.4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.5. Les voies vertes et petits équipements (bancs, aire de pique-nique...) le long du Canal de la Bruche.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux emplacements réservés.
- 1.7. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
- 1.8. Dans les parties de la zone N situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes), la réhabilitation, l'amélioration, l'extension concernée des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- 1.9. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

### **2. Dans la zone N, exceptés les sous-secteurs N1, N2, N3 et N4**

- 2.1. L'aménagement, l'entretien, la transformation ou l'extension des étangs existants à des fins de pisciculture et de pêche, sauf dans les secteurs classés en zone rouge de submersion au Plan d'Exposition au Risque Inondation.
- 2.2. Les travaux d'excavation ou de remblais destinés à améliorer la sécurité par rapport au risque d'inondation.

**3. Dans la zone N1**

Les équipements légers de loisirs de faible emprise.

**4. Dans la zone N2**

Les aménagements perméables compatibles avec la destination de la zone.

**5. Dans la zone N3**

Les constructions de bâtiments ou d'installations nécessaires aux activités hippiques ainsi que leurs extensions.

**6. Dans la zone N4**

6.1. Le réaménagement de l'aire existante et sous réserve que les travaux d'entretien et d'aménagement n'aggravent pas les risques d'inondation ou leurs effets.

6.2. Les aires de stationnement perméables.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

**1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. L'accès aux constructions à partir des voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces points peut être interdit.
- 1.5. Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

## **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

### **Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

- 1.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- 1.2. Toutefois, à 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 législation en vigueur.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

##### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être assainie en assainissement non-collectif. Le cas échéant, la proximité du réseau public pourrait conduire au raccordement sur celui-ci après étude.

L'évacuation des eaux usées (eaux vannes comprises) dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

##### **2.2. Eaux usées non domestiques**

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

### **Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

- 1.1. Les constructions et les établissements doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe, sauf dispositions contraires indiquées au plan. Toutefois, ce recul est ramené à 5 mètres s'il s'agit d'une construction limitrophe d'un chemin rural.
- 1.2. Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **2. Dispositions particulières**

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation 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.
2. **Travaux de transformation**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

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

---

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

## **Article 9 N - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 N - Hauteur maximum des constructions**

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone N, excepté le secteur N4**

- 1.1. Les dispositions de l'article 10 N peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- 1.2. Dans les couloirs de passage de ligne de transport d'énergie électrique inscrits aux documents graphiques, la hauteur hors tout des constructions et installations (à l'exception des ouvrages nécessaires à la réalisation des lignes électriques) ne devra pas dépasser 8 mètres mesurés à compter du niveau de la cote de référence du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
- 1.3. Lorsque le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la commune impose des remblais, la hauteur de ceux-ci n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations telle que définie ci-après.
- 1.4. La hauteur maximum de toute construction ou installation nouvelle mesurée du niveau de la cote de référence du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations ne peut excéder :
  - 7 mètres l'égout des toitures pour les constructions à usage d'habitation,
  - 10 mètres à l'égout des toitures pour les constructions abritant des installations de sports et de loisirs accessibles au public.
- 1.5. Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

### **2. Dans le secteur N4**

La hauteur maximale au faîtage des constructions et installations de faible emprise est fixée à 3 mètres.

## **Article 11 N - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux



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

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

## **2. Clôtures**

- 2.1. Seules sont autorisées les clôtures à claire-voie nécessaires au pacage des animaux ainsi que celles à proximité immédiate des habitations. Leur hauteur ne peut excéder 1,40 mètre.
- 2.2. Elles doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **Article 12 N - Aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

Les espaces boisés ou plantés portés au plan de zonage sont classés espaces boisés à concerver et sont soumis à la réglementation en vigueur.

## **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

