



VILLE de SAVERNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVERNE

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

## REGLEMENT

### MODIFICATION N°4

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 20/02/2021

A Saverne, le 20 FEV. 2021  
M. Stéphane LEYENBERGER, le Maire



OTE INGÉNIERIE  
DES COMPAGNIES DU SERVICE DE L'URBANISME

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



### Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 17149	Page : 2/108
A	17/01/2011	PLU approuvé						<b>M4</b>	
B	01/07/2013	Modification n°1							
C	04/07/2016	Modification n°2							
D	15/05/2017	MS1	OTE - Léa DENTZ	L.D.					
E	09/12/2019	RA1 + Modification n° 3	OTE - Léa DENTZ	L.D.					
F	20/02/2021	Modification n°4	OTE - Léa DENTZ	L.D.					
Document1									

---

## Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone UA	20
Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UB	29
Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UC	40
Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UE	49
Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone UX	54
Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone UV	59
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>65</b>
Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone AU	66
Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone AUE	73
Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone AUX	78
Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone AUZ	86
Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone 2AU	93
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>97</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>103</b>



# Titre I- **Dispositions générales**

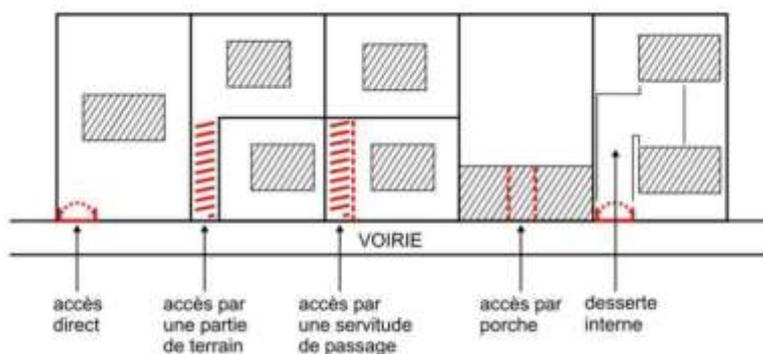
## Article 1- Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville de Saverne dans le Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67437)

## Article 2- Définition des termes utilisés dans le règlement

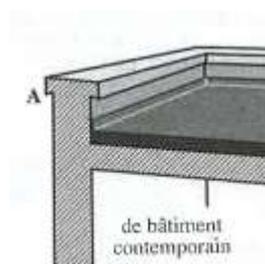
### ACCES

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



### ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

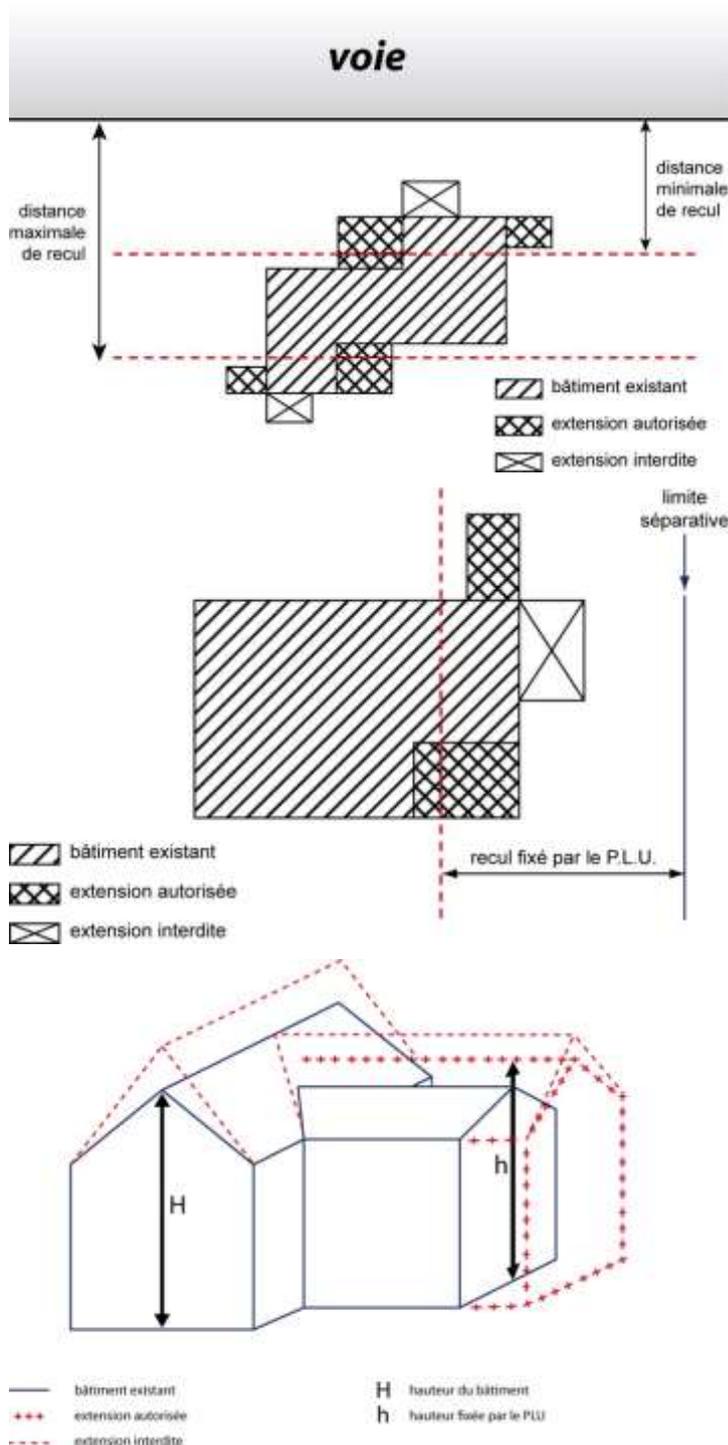


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



- par rapport à la limite des voies
  - tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
  - tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance maximale de recul est imposée

- par rapport à la limite séparative
  - tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé

- par rapport à la hauteur
  - toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement

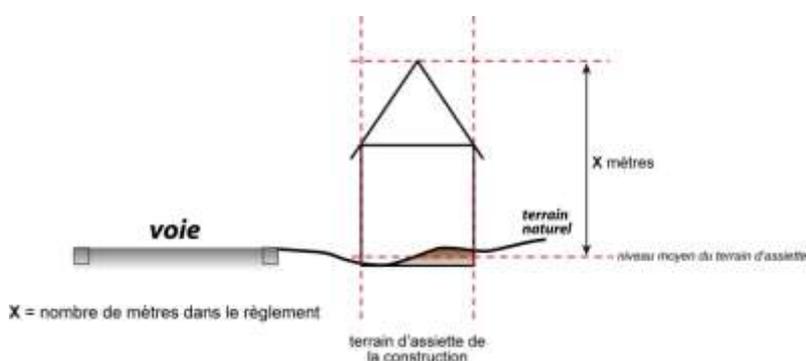
### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public.

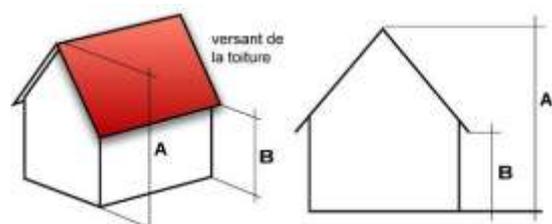
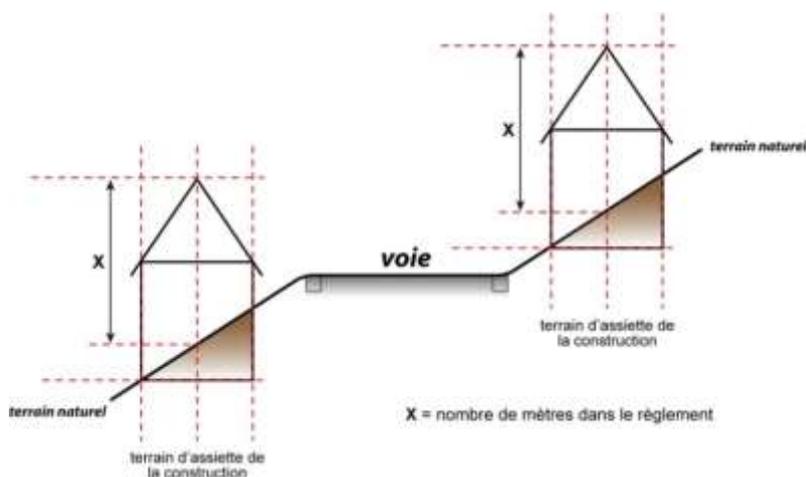
### CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau (altitude) du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

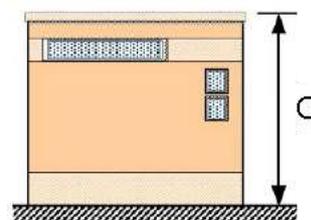
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage  
B = Hauteur à l'égoût de la toiture

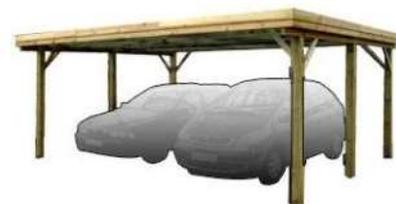


C = Hauteur au sommet de l'acrotère

Pour l'application de l'article 7, h est la hauteur maximale du bâtiment à chaque point considéré.

### CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



### DESTINATION

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements de destination de locaux seront notamment pris en compte. En cas de locaux ou surfaces relevant de destinations différentes au sens du présent article, il sera tenu compte de la destination dominante de chaque construction.

### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

### **Hébergement hôtelier**

Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de "kitchenettes".

Les résidences "services" ou "étudiantes", destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

### **Bureaux (services – activités tertiaires)**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que les activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, d'assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...)

### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de prestations techniques ou de restauration de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.  
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.  
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.  
Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Bâtiments agricoles**

Sont considérés comme tels les bâtiments nécessaires aux activités agricoles correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

### **Equipements collectifs**

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, service des eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs) ;

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### CONSTRUCTION ANNEXE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, annexe, etc...

### EGOUT DE LA TOITURE

Limite basse du plan de toiture principale de la construction (gouttière ou chéneau), vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### EMPRISE AU SOL

Surface de terrain occupée par toutes les constructions d'une même unité foncière. Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature\* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien..

### FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

### FAÇADE PRINCIPALE

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vu d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

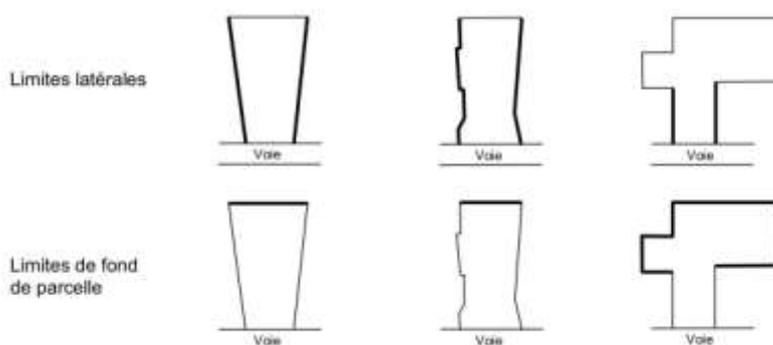
### FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées

### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.



### MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Les dispositions définies à l'article 6 du règlement de chacune des zones s'appliquent

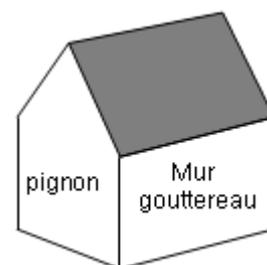
- par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
- par rapport au secteur dans lequel se situe l'emprise au sol maximale de la construction
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

### PLAN DE TOITURE

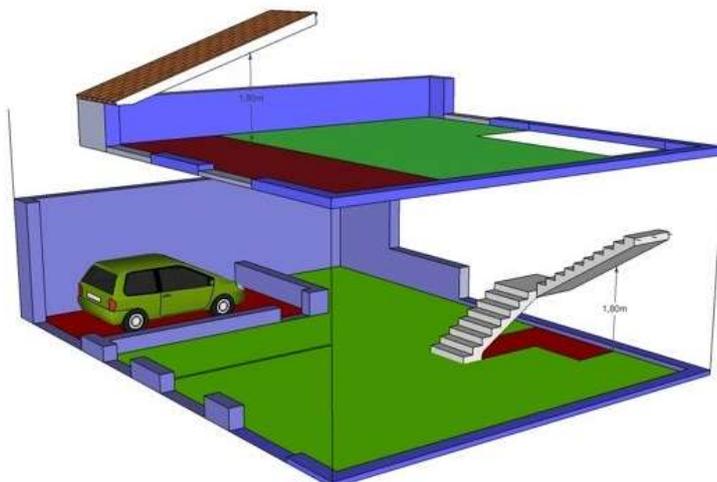
Le plan de toiture est constitué par l'enveloppe assurant l'étanchéité du bâtiment, de laquelle peuvent dépasser les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes et les éléments décoratifs.

### PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



### SURFACE DE PLANCHER



**DISPOSITIONS GENERALES**

---

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtre donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectés à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

### Article 3- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

#### LES ZONES URBAINES "ZONES U"

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- la zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics et qui couvre le centre-ville le plus ancien et le plus dense.

- la zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des commerces, des activités et des équipements publics, et qui couvre l'extension de la ville en périphérie du centre et le long des grands axes.

- la zone UC

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère surtout résidentiel qui comprend de l'habitat, des services, des équipements publics et quelques rares commerces et activités.

- la zone UL

Il s'agit d'une zone urbaine principalement dédiée aux équipements publics ou d'intérêt général structurant.

- la zone UX

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

- la zone UV

Il s'agit d'une zone urbanisée desservie par des équipements, destinés aux constructions et installations à usage d'aire d'accueil des gens du voyage.

### LES ZONES A URBANISER "ZONES AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

- les zones AU  
Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses...
- la zone AUZ  
Elle correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Fontaine Saubach
- la zone AUL  
Il s'agit d'une zone destinée au développement de la zone d'équipement du Haut-Barr
- la zone AUX  
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'accueil d'activités économiques
- la zone IIAU  
Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme.

### LA ZONE AGRICOLE "ZONE A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

- la zone Aa, zone agricole totalement inconstructible pour préserver la vue sur le Château du Haut-Barr
- la zone Ab, dans laquelle seules sont admises les constructions légères destinées à abriter les animaux ou le bois

### LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "ZONE N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

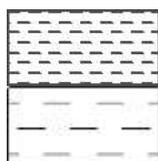
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

- La zone Na, espace classé en raison de son intérêt paysager et/ou environnemental
- La zone Nb, qui correspond au jardin botanique
- La zone Nc qui correspond à des secteurs d'habitat et d'activités dispersés, non raccordés aux réseaux d'assainissement et qui n'ont pas vocation à se développer
- La zone Np, couvre les périmètres de protection des captages d'eau.

Les limites des différentes zones et éventuellement des secteurs de zones, figurent sur les documents graphiques.

### **Article 4- Zone inondable**



Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Zorn. Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Zorn, annexé au PLU.

### **Article 5- Nuisances acoustiques**

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, 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.



Titre II - **Dispositions applicables  
aux zones urbaines**

## Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone UA

---

### Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine équipée.

Il s'agit pour l'essentiel du centre historique, au cachet architectural très marqué, et où l'on retrouve et l'on doit encourager l'implantation d'activités commerciales et artisanales, de services et de bureaux, ainsi que les circulations piétonnes.

La zone UA, est en règle générale bâtie en ordre continu et il convient de lui conserver ce caractère.

Elle comprend un secteur de zone noté UAn : parc et perspective du château, inconstructible.

Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d'inondation par le PPRI et tramés sur le plan de zonage, il convient de se référer en sus du présent chapitre aux dispositions du PPRI.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles, à l'exception des serres horticoles ou maraîchères,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- la reconstruction à l'identique en cas de démolition d'un bâtiment ne respectant pas les règles de hauteur prescrites à l'article 10UA

#### DANS LE SECTEUR UAN

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-UA.

#### DANS LA ZONE NON AEDIFICANDI IDENTIFIEE AU PLAN DE ZONAGE

Toute construction ou reconstruction est interdite.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone

### DANS LE SECTEUR UAN

- Les surfaces de stationnements collectifs à condition de rester à l'air libre ;
- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation et l'entretien du château ;
- Les constructions et installations à condition d'être liées aux activités portuaires ou touristiques ;

## **Article 3- UA : Accès et voirie**

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

### VOIRIE

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir les caractéristiques énoncées ci-dessous :

- largeur de la plate-forme : 8 mètres minimum,
- largeur de la bande de roulement : 5 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

## **Article 4- UA : Desserte par les réseaux**

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

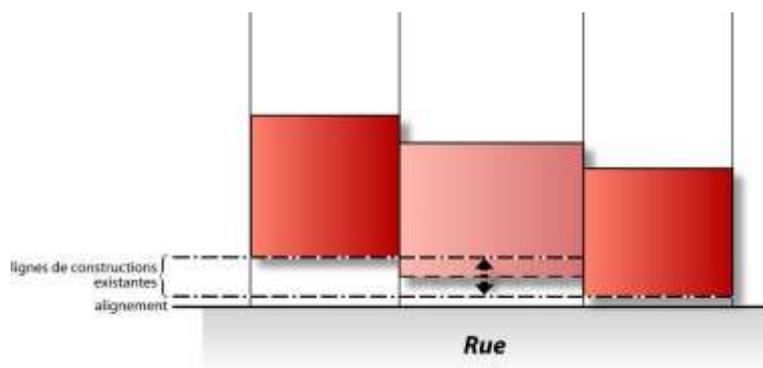
## **Article 5- UA : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

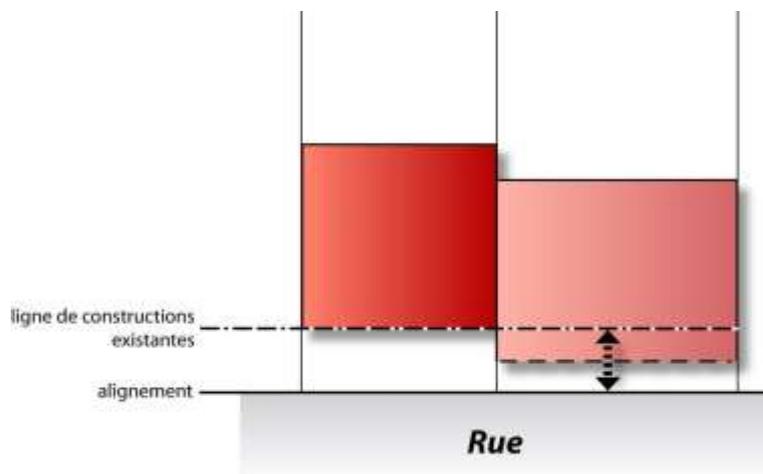
### Article 6- UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Les constructions s'implanteront

- entre les lignes de construction du bâti voisin existant de part et d'autre



- en l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, entre l'alignement de la voie et la ligne de construction voisine



- en l'absence de constructions voisines, en respectant un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux terrains situés en retrait des voies et qui n'ont qu'un accès sur ces voies,
- aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démolì,
- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux d'intérêt public et du chemin de fer, tels les postes de transformation qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies.

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

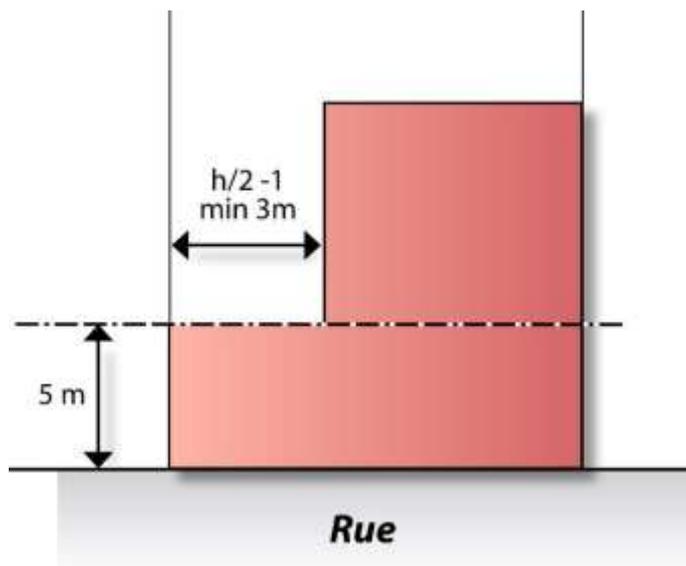
Le long des rues suivantes :

- la Grand'Rue,
- la rue Neuve,
- la place publique,
- la rue des Pères,
- la rue des Frères,
- la rue des Murs,
- la rue Poincaré,
- la rue des Églises,
- la rue de la Citerne,
- la rue Dagobert Fischer,
- la rue du Tribunal,
- la rue Traversière.

toutes les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur d'au moins 5 mètres, comptée à partir de la façade donnant sur la rue.

Dans le reste de la zone, et au-delà des 5 premiers mètres pour les rues et places précitées, les constructions peuvent être implantées

- soit entre la limite séparative et un recul maximum de 0,80 mètre,
- soit avec un recul minimum de  $h/2 - 1$  mètre avec un minimum de 3 mètres.



Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques spécifiques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du Canal de la Marne au Rhin, de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux publics,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

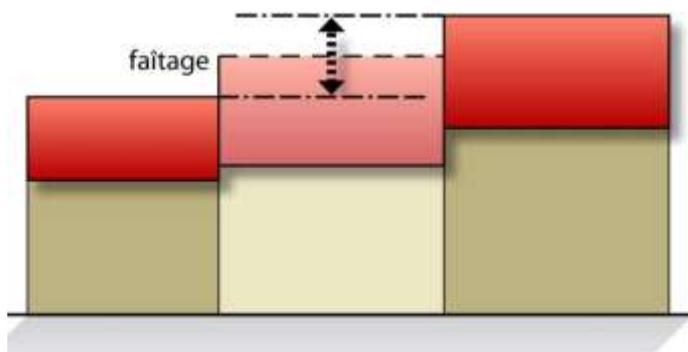
Non réglementé

### **Article 9- UA : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10- UA : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions s'inscrit dans la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur les unités foncières voisines.



A défaut de constructions sur les unités foncières voisines, la hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture et est fixée à 15 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques spécifiques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du Canal de la Marne au Rhin, de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux publics,
- aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

### **Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions**

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

### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Le volume principal des constructions présentera sur au moins 70% de son emprise, des toitures à 2 pans dont les angles avec l'horizontale seront supérieurs à 30°.

Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent présenter des toitures terrasses.

Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée. Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées. Elles seront implantées de façon à ne pas dépasser le point le plus haut des toitures.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### FAÇADES ET MURS

Le rythme des baies et les éléments constitutifs de la façade doivent en règle générale s'intégrer dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat.

Tout ensemble de constructions érigé sur plusieurs parcelles, devra tenir compte dans ses volumes et façades, du rythme des unités foncières d'origine et de celles limitrophes et devra marquer ces rythmes.

Les façades de tout bâtiment donnant sur le canal de la Marne au Rhin seront traitées en tant que façades principales et non en tant que façades arrière de service.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle

### COMMERCES ET SERVICES

Les percements dans le gros-œuvre du rez-de-chaussée, respecteront l'apparence des rythmes verticaux des façades de l'immeuble.

Un commerce ne pourra utiliser, sans discontinuité marquée, plusieurs rez-de-chaussée accolés.

Le gros-œuvre de la devanture devra rester apparent, s'il s'agit de restituer des dispositions d'origine.

L'habillage du linteau et les enseignes ne dépasseront jamais le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La publicité doit toujours être traitée comme élément décoratif, parfaitement intégrée à la construction.

### **Article 12- UA : Stationnement des véhicules**

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- une place par 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations
- 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier
- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux

Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

### **Article 13- UA : Espaces libres et plantations**

Néant

### **Article 14- UA : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UB

### Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine équipée.

La zone UB, concentrique au centre historique classé en zone UA, couvre les extensions des faubourgs où activités, habitat, commerces et services sont présents.

Cette urbanisation s'est réalisée au coup par coup.

La zone UB comporte un secteur UBe dans lequel des règles alternatives sont prévues pour faciliter l'implantation d'équipements publics ou privés à vocation d'hébergement et de service pour les jeunes et/ou les personnes âgées en complément ou non d'opérations de logements ou tertiaires.

Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d'inondation par le PPRI et tramés sur le plan de zonage, il convient de se référer en sus du présent chapitre aux dispositions du PPRI.

Aux terrains concernés par un secteur avec des conditions spéciales de construction (au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) et tramés sur le plan de zonage, le présent règlement impose des conditions spécifiques de prise en compte d'une pollution résiduelle du sol.

*Extrait du rapport de présentation*

L'aménagement du secteur UBe entre les rues de la roseraie et du 19 novembre doit outre le présent règlement être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.

### **Article 1- UB : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### DANS TOUTE LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles, à l'exception des serres horticolas ou maraîchères,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- la reconstruction à l'identique en cas de démolition d'un bâtiment ne respectant pas les règles de hauteur prescrites à l'article 10UB

DANS LE SECTEUR UBe ENTRE LES RUES DE LA ROSERAIE ET DU 19 NOVEMBRE

Sont interdits :

- les sous-sols ; la cote du plancher du premier niveau utile sera fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote de la crue de référence ;
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;

DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits :

- l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement des enfants et des adolescents, tels que les équipements d'accueil de la petite enfance, les locaux d'enseignement, ... ;
- la culture de végétaux de consommation (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre ;
- les puits, pompes et utilisation d'eau de la nappe phréatique à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou dispositif de dépollution.

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

DANS TOUTE LA ZONE

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,

DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Les aménagements et installations sont admis, à condition que les sols en place soient recouverts soit par :

- 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- Un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

### **Article 3- UB : Accès et voirie**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

#### VOIRIE

##### **Dans le secteur UBe**

Les voies publiques ou privées à créer, doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de largeur de plate-forme.

##### **Dans le reste de la zone**

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir les caractéristiques énoncées ci-dessous :

- largeur de la plate-forme : 8 mètres minimum,
- celle-ci peut être ramenée à 6 mètres lorsqu'un traitement sous forme de chaussée mixte est mis en œuvre,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

### **Article 4- UB : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Dans le secteur UBe couvert par une trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, les canalisations d'eau potable doivent être implantées au droit de terrains non impactés par la pollution résiduelle du sol ou bénéficier d'une protection contre la perméation des polluants organiques.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### **Dans le secteur UBe couvert par une trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme**

L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée au niveau de terrains dépourvus de pollution.

### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

## **Article 5- UB : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **Article 6- UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### DANS LE SECTEUR UBe

Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de

- 10 mètres par rapport à la rue du 19 novembre ;
- 5 mètres par rapport à la rue de la roseraie et autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la rue du Zornhoff, les constructions s'implanteront en respectant un recul maximal de 2 mètres.

Par exception aux modalités d'application de l'article 6 précisées aux dispositions générales du présent règlement, les encorbellements ne sont pas limités à 1 mètre mais sont admis jusqu'à l'alignement.

Par rapport aux cheminements piétons ou cyclables, le nu de la façade des constructions pourra s'implanter

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimal de 1 mètre.

De plus, des parties de bâtiments peuvent surplomber ces cheminements doux.

### DANS LE RESTE DE LA ZONE

Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### DANS TOUTE LA ZONE

#### **Implantation des constructions annexes**

Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'implantation de carports ou de locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul minimal de 5 mètres (imposé précédemment).

Au Nord de la rue de Monswiller, cette possibilité est également ouverte aux garages.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin ;
- 6 mètres de tout cours d'eau ;
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz ;
- 5 mètres par rapport aux limites des cimetières.

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

#### DANS LE SECTEUR UBe

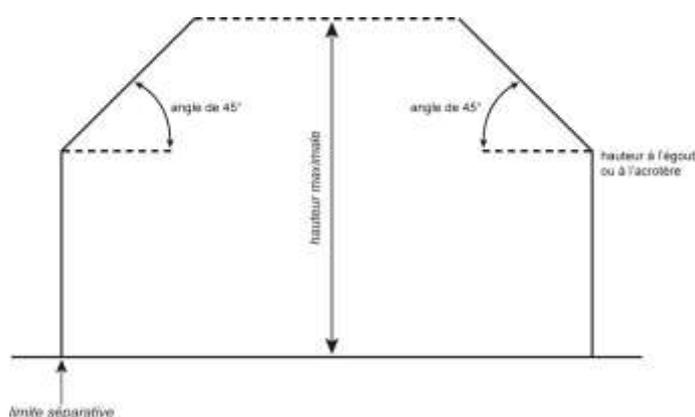
Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de  $H/2$  minimum 3 mètres (H étant la hauteur du plan de toiture au point considéré).

#### DANS LE RESTE DE LA ZONE

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau (altitude) du terrain naturel sur la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de  $45^\circ$  prenant appui sur le point haut de la verticale.



A l'intérieur de ce gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles**

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui sont libres d'implantation
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions principales implantées sur une même unité foncière seront distantes l'une de l'autre d'au-moins 5 mètres.

Si elles sont implantées dans une même bande constructible (cf article 6UB), elles pourront être accolées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UBe.

### **Article 9- UB : Emprise au sol**

#### **DANS TOUTE LA ZONE**

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

#### **DANS LE SECTEUR UBe**

L'emprise au sol des constructions pourra être portée à 60% si la toiture du bâtiment est végétalisée sur au moins 70% de son emprise.

## **Article 10- UB : Hauteur maximale des constructions**

### DANS LE SECTEUR UBe

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au sommet du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère).

### DANS LE RESTE DE LA ZONE

Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

## **Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions**

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

### DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe

#### **Architecture**

A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.

### **Toitures des constructions**

Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée.  
Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### **Façades et murs**

Le rythme des baies et des éléments constitutifs de la façade doit s'intégrer dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### **DANS LE SECTEUR UBe DU ZORNHOFF**

#### **Clôtures sur limite séparative**

Les clôtures seront composées d'un grillage souple de teinte vert sombre et seront doublée d'une haie vive d'essence locale à feuillage caduc.

#### **Panneaux photovoltaïques en toiture**

L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les dispositions suivantes :

- Une seule ligne de panneaux pourra être encastrés et disposés de rive en rive, juste au-dessus de l'égout ;
- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte brun sombre mat et seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate.

### **DANS TOUTE LA ZONE**

#### **Façades et murs**

Les façades de plus de 15 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.

#### **Clôtures sur rue ou sur limite séparative**

Sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut ; elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m.

## **Article 12- UB : Stationnement des véhicules**

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

### DANS LE SECTEUR UBe

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- 15 places jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, la topographie naturelle du terrain ne sera pas modifiée.

### DANS LE RESTE DE LA ZONE

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein du quartier
- 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier
- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

## **Article 13- UB : Espaces libres et plantations**

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée

Dans le secteur UBe, les espaces verts seront aménagés sans remblais.

## **Article 14- UB : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UC

### Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine équipée.

La zone UC regroupe les extensions de la ville qui se sont développées essentiellement sous forme organisée à l'Ouest et au Nord.

La zone UC est une zone résidentielle, néanmoins sont également autorisés les commerces, les services, les bureaux et l'artisanat, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UC comprend

- un secteur UCn, secteur vert protégé à l'intérieur du tissu bâti ;
- un secteur UCe, secteur correspondant à l'emprise de l'ancien lycée Chappe ;
- un secteur UCg, secteur dans lequel la hauteur des constructions est limitée sous la rue du Haut-Barr.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles, à l'exception des serres horticoles ou maraîchères,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- la reconstruction à l'identique en cas de démolition d'un bâtiment ne respectant pas les règles de hauteur prescrites à l'article 10UC,

### DANS LE SECTEUR UCn

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception

- des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> et de moins de 3,5 mètres de hauteur totale,
- des équipements et occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation du cimetière.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

## **Article 3- UC : Accès et voirie**

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

### VOIRIE

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir les caractéristiques énoncées ci-dessous :

- largeur de la plate-forme : 8 mètres minimum,
- celle-ci peut être ramenée à 6 mètres lorsqu'un traitement sous forme de chaussée mixte est mis en œuvre,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

## **Article 4- UC : Desserte par les réseaux**

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

## **Article 5- UC : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **Article 6- UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UCn

Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Implantation des constructions annexes**

Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.  
L'implantation de carports ou de locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres.

### DANS LE SECTEUR UCn

Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz
- 5 mètres par rapport aux limites des cimetières.

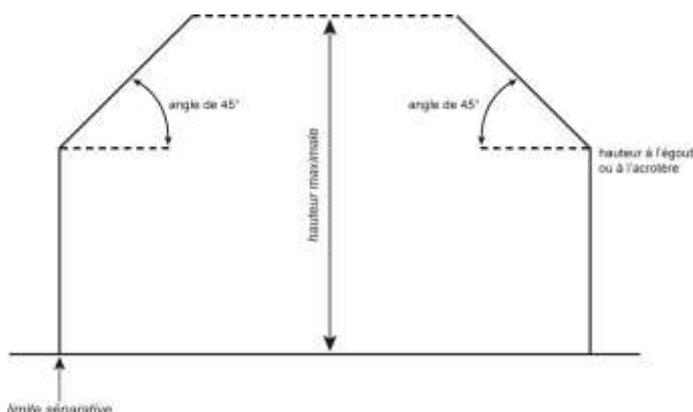
## Article 7- UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UCn

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UCe, au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain (altitude) naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



A l'intérieur de ce gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur UCe, au-delà de 25 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles**

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres.

### DANS LE SECTEUR UCn

Les constructions respecteront un recul maximal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui sont libres d'implantation
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions principales implantées sur une même unité foncière seront distantes l'une de l'autre d'au-moins 5 mètres.

Si elles sont implantées dans une même bande constructible (cf article 6UB), elles pourront être accolées.

### **Article 9- UC : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'emprise foncière. Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

### DANS LE SECTEUR UCn

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 10% de l'emprise foncière.

## **Article 10- UC : Hauteur maximale des constructions**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

### DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS UCn, UCe ET UCg

Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère.

### DANS LE SECTEUR UCe

La hauteur maximale du plan de toiture des constructions est fixée à 15 mètres.

### DANS LE SECTEUR UCg

La hauteur maximale des constructions est limitée par la cote 256 m NGF.

### DANS LE SECTEUR UCn

La hauteur maximale du plan de toiture des constructions est fixée à 3,50 mètres.

## **Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions**

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

### ARCHITECTURE

A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.

### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée.  
Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### FAÇADES ET MURS

Le rythme des baies et des éléments constitutifs de la façade doit s'intégrer dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat.

Les façades de plus de 15 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

## **Article 12- UC : Stationnement des véhicules**

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein du quartier ;
- 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier ;
- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux ;

Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

Dans le cas de résidences entièrement consacrées à l'hébergement soit

- soit de personnes âgées ;
- soit de personnes en situation de handicap ;
- soit d'étudiants, de personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage ou de personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ;

les exigences en termes de nombre de places de stationnement sont réduites à une demi-place par logement.

### **Article 13- UC : Espaces libres et plantations**

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée

### **Article 14- UC : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UE

### Caractère de la zone UE :

La zone UE est une zone urbaine équipée.  
Elle accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur UEh correspondant au centre hospitalier de Saverne.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, artisanales ou forestières,
- les entrepôts,
- les nouvelles constructions à usage de commerce,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,

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

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone ou nécessaires aux exploitants des installations agricoles implantés dans la zone,
- les bureaux à condition d'être liés à un service public ou d'intérêt collectif,
- les habitations légères de loisirs à condition d'être implantées sur des terrains aménagés à cet effet ;
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient associées à une activité sportive ou de loisirs,
- l'extension et la transformation des commerces à condition qu'ils soient préexistants dans la zone à la date d'approbation du PLU.

### **Article 3- UE : Accès et voirie**

Non réglementé

### **Article 4- UE : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

#### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Article 5- UE : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6- UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

Tout point de la façade de la construction devra être édifié en respectant un recul par rapport à la limite séparative de  $H/2$  minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du plan de toiture).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale

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

Non réglementé

### **Article 9- UE : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10- UE : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur UEh, la hauteur des bâtiments peut être portée à 21 mètres sans toutefois que le sommet du plan de toiture ne dépasse la cote altimétrique de 250 mIGN69.

### **Article 11- UE : Aspect extérieur des constructions**

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

### **Article 12- UE : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13- UE : Espaces libres et plantations**

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.

### **Article 14- UE : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone UX

---

### Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée.  
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping

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

- les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité implantée dans la zone,
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités,
  - que leur superficie n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques
- les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées.

### **Article 3- UX : Accès et voirie**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

#### VOIRIE

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir une largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

### **Article 4- UX : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Article 5- UX : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 4 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture)

en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites de la zone UX

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale.

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

Non réglementé

### **Article 9- UX : Emprise au sol**

A l'exception des sites industriels pour lesquels l'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 80%, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière. Elle peut cependant être portée à 80% de l'unité foncière lorsque le stationnement est intégré au volume bâti.

### **Article 10- UX : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations industrielles.

### **Article 11- UX : Aspect extérieur des constructions**

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

### **Article 12- UX : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière.

Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est requis.

Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> puis 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>.

Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum de 3 places pour 10 chambres.

### **Article 13- UX : Espaces libres et plantations**

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.

### **Article 14- UX : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone UV

### Caractère de la zone UV :

La zone UV est une zone urbaine équipée.  
Elle est destinée aux constructions et installations à usage d'aire d'accueil des gens du voyage.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- UV : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou forestières,
- les entrepôts,
- les nouvelles constructions à usage de commerce,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,

### **Article 2- UV : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels assurant la surveillance de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les bureaux à condition d'être liés à la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **Article 3- UV : Accès et voirie**

#### ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de service d'enlèvement des ordures ménagères, notamment doivent permettre aux futurs utilisateurs de manœuvrer aisément

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Ces accès sont établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité.

#### VOIRIE

Les voiries seront traitées en revêtement de type routier

Les aires de stationnement des caravanes et véhicules seront traitées en matériaux naturels stabilisés.

### **Article 4- UV : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières.

Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

#### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Lorsque le réseau public est enterré, tous les branchements privés nouveaux doivent être enterrés.

### **Article 5- UV : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6- UV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

### **Article 8- UV : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- UV : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10- UV : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 3,5 mètres.

### **Article 11- UV : Aspect extérieur des constructions**

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

### **CLOTURES**

Les clôtures seront constituées de haies vives et/ou de dispositifs à claire voie.

### **Article 12- UV : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sur le domaine public est interdit.

### **Article 13- UV : Espaces libres et plantations**

Un merlon de séparation par rapport à la rue de l'ermitage devra être aménagé et planté de haies vives d'essences locales.

La végétation existante le long de l'ancienne voie ferrée devra être conservée ou remplacée par une végétation équivalente.

Les aires de collecte des déchets seront plantées de haies vives d'essences locales au moins sur trois cotés.

Les espaces autour des bâtiments sanitaires seront aménagés en espaces verts.

### **Article 14- UV : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé



Titre III -

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone AU

---

### **Caractère de la zone AU :**

La zone AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Le secteur AU6 est plus particulièrement une zone mixte où peuvent se côtoyer unités d'habitation et activités commerciales.

La zone comprend 5 secteurs de zone notés respectivement AU1, AU2, AU3, AU5 et AU6.

La ZAC Fontaine Saubach (AUZ) ainsi que les secteurs AUE et AUX constituent des zones à part entière et font l'objet chacune d'un chapitre spécifique.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

## **Article 2- AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

### CONDITIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR

Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour son secteur d'implantation et porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha pour les secteurs AU1, AU2, AU3 et AU5.

Pour le secteur AU6, l'opération doit porter sur l'intégralité de la zone.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

### **Article 3- AU : Accès et voirie**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

#### VOIRIE

- La largeur de plate-forme des voies ne doit pas excéder 6 mètres.
- Les chaussées mixtes seront privilégiées et associées à la mise en place de "zones 30".
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

### **Article 4- AU : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

## **Article 5- AU : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **Article 6- AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Les constructions principales seront édifiées avec un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Pour mémoire, cette règle s'applique en périphérie de chaque lotissement.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres.

Pour mémoire, cette règle s'applique en périphérie de chaque lotissement.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale dans la limite d'une construction annexe par unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

### **Article 8- AU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- AU : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

### **Article 10- AU : Hauteur maximale des constructions**

Sauf dispositions particulières précisées aux orientations d'aménagement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à

- 15 mètres en secteurs AU2 et AU5,
- 10 mètres en secteurs AU1, AU3, AU4 et AU6.

La hauteur maximale du plan de toiture des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

### **Article 11- AU : Aspect extérieur des constructions**

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

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée. Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### FAÇADES ET MURS

Les façades de plus de 15 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

## **Article 12- AU : Stationnement des véhicules**

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein du quartier
- 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier
- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> puis 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> pour les activités commerciales

Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

## **Article 13- AU : Espaces libres et plantations**

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

## **Article 14- AU : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone AUE

### Caractère de la zone AUE :

La zone AUE est une zone destinée à permettre le développement de la zone d'équipements du Haut-Barr.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- AUE : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, artisanales,
- les constructions agricoles ou forestières, sous réserve de celles admises sous conditions à l'article 2
- les entrepôts,
- les nouvelles constructions à usage de commerce,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,

### **Article 2- AUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
  - ou qu'elles constituent des extensions de constructions existant à la date d'approbation du PLU
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient associées à une activité sportive ou de loisirs,
- les bureaux à condition d'être liés à un service public ou d'intérêt collectif

### CONDITIONS DE L'URBANISATION

Des constructions pourront être admises dans la zone au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux

### **Article 3- AUE : Accès et voirie**

La zone AUE ne prendra qu'un seul accès sur la RD102.

### **Article 4- AUE : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

#### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Article 5- AUE : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6- AUE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 15 mètres par rapport à la RD102,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

Tout point de la façade de la construction devra être édifié en respectant un recul par rapport à la limite séparative de  $H/2$  minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du plan de toiture).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale

### **Article 8- AUE : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- AUE : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10- AUE : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.

### **Article 11- AUE : Aspect extérieur des constructions**

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

### **Article 12- AUE : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13- AUE : Espaces libres et plantations**

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts.  
Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.

### **Article 14- AUE : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone AUX

---

### Caractère de la zone AUX :

La zone AUX est destinée au développement des zones d'activités.  
Elle est destinée à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend un secteur de zone noté AUX1 correspondant aux terrains du ban communal de Saverne intégrés à la ZAC du Martelberg portée par la Communauté de Communes de la Région de Saverne.

*Extrait du rapport de présentation*

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

### **Article 1- AUX : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping

### DANS LE SECTEUR AUX1,

Sont de plus interdites

- les dépôts de véhicules
- les dépôts de matériaux à ciel ouvert
- les activités de loisirs et culturelles

## **Article 2- AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité implantée dans la zone,
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités,
  - que leur superficie n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.

### DANS LE SECTEUR AUX1,

- les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition :
  - que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ;
  - que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que sa surface de plancher maximale n'excède pas 120 m<sup>2</sup> ;
- les commerces à condition d'être liés à une activité de production et que la surface affectée au commerce n'excède pas 30% de la surface de plancher totale du bâtiment ;
- les constructions à usage de services à condition qu'elles soient reconnues nécessaires à l'exercice des activités implantées dans la zone (restaurant d'entreprise, etc...) et plus globalement lorsqu'elles favorisent la dynamique économique du bassin d'emploi ;

### CONDITIONS DE L'URBANISATION

Des constructions pourront être admises dans la zone au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.

### **Article 3- AUX : Accès et voirie**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

En secteur AUX1, le nombre d'accès à chaque parcelle est limité à 2. Aucun accès à la parcelle ne peut être établi en dehors de ceux prévus par l'aménageur.  
Chaque accès présente une largeur minimale de 5 mètres.

#### VOIRIE

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir une largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur, AUX1, l'emprise totale (chaussée, abords et cheminements) des voies nouvelles ouvertes à la circulation sera au minimum de 11,50 m. Les trottoirs et cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,5 mètre.

### **Article 4- AUX : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'assainissement seront de type séparatif.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur AUX1, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

### **TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES**

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Dans le secteur AUX1, les réseaux et les branchements seront obligatoirement enterrés.

## **Article 5- AUX : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

## **Article 6- AUX : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD421,
- 20 mètres de la RD41, ce recul est porté à 25 mètres pour les habitations
- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites de la zone UB. A l'intérieur de la zone AUX et par rapport à la zone UX, les constructions pourront s'implanter

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de  $H/2$  minimum 4 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture)

Dans le secteur AUX1, l'implantation sur limite séparative n'est pas admise. Elle est cependant autorisée lorsque la parcelle voisine comprend, le long de la limite séparative considérée, une haie identifiée sur le plan dans les OAP.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives ;
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale.

### **Article 8- AUX : Implantations 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 telle que soit assurée une parfaite circulation des véhicules des services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur AUX1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### **Article 9- AUX : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière.  
Elle peut cependant être portée à 80% de l'unité foncière lorsque le stationnement est intégré au volume bâti.

Dans le secteur AUX1, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

### **Article 10- AUX : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur AUX1, elle est limitée à 12 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations industrielles.

### **Article 11- AUX : Aspect extérieur des constructions**

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

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR AUX1 :

- Adaptation au terrain naturel : les constructions devront s'adapter particulièrement par rapport au terrain naturel. Tout mouvement de terre ne devra pas excéder 2 mètres avec le terrain naturel.
- Toitures : les toitures à 2 pans et à faîtage visible sont interdites
- Clôtures : la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; elles seront réalisées sans mur bahut et ne devront pas être opaques.

## **Article 12- AUX : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR AUX1 :

Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière.

Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est requis.

Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> puis 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>.

Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum de 3 places pour 10 chambres

### DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR AUX1

Les besoins en stationnement doivent prendre en compte :

- Les véhicules privés ou personnels,
- Les véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- Les véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

## **Article 13- AUX : Espaces libres et plantations**

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.

## **Article 14- AUX : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone AUZ

---

### Caractère de la zone AUZ :

La zone AUZ correspond au périmètre de la ZAC 'Fontaine Saubach'.  
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements publics, de commerces, bureaux et services ainsi que leurs dépendances.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- AUZ : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping.

### **Article 2- AUZ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### DANS TOUTE LA ZONE

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions à usage commercial ou artisanal à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec la proximité d'habitat ; la surface de vente des commerces est limitée à 300 m<sup>2</sup> par établissement.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### **Article 3- AUZ : Accès et voirie**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

L'accès aux parcelles par les pans coupés aux angles des rues et à partir des voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables est interdit.

Chaque groupement d'aires de stationnement et de garages ne devra avoir qu'un seul accès sur le domaine public de desserte.

#### VOIRIE

Voir hiérarchie des voies dans les orientations d'aménagement

- Le boulevard principal aura une emprise d'au moins 11 mètres ;
- Les principales voies de liaison auront une emprise d'au moins 8 mètres ;
- Les voies de desserte secondaires auront une emprise d'au moins 5 mètres et seront traitées de manière privilégiée en chaussées mixtes associées à la mise en place de "zones 30" ;
- Les voies de desserte en impasse de moins de 30 mètres de long auront une emprise de 4,50 mètres ;
- Pour les voies de desserte un traitement sous la forme de chaussées mixtes sera privilégié et associé à la mise en place de "zones 30".

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire demi-tour :

- les plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 22 mètres ;
- pour les impasses desservant moins de 10 parcelles, des dispositifs de retournement en triangle sont admis (une seule marche arrière de moins de 15 mètres).

### **Article 4- AUZ : Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les réseaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

## **Article 5- AUZ : Caractéristiques des terrains**

Les constructions devront respecter les pentes du terrain naturel et minimiser les terrassements et remblais.

Les accès aux garages se feront toujours avec une pente maximale correspondant à celle du terrain.

## **Article 6- AUZ : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront édifiées avec un recul

- compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- minimum de 1 mètre par rapport aux places, placettes, espaces verts et chemins piétons et cyclistes.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'implantation des constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur sont implantées

- à 2 mètres minimum de l'alignement du boulevard principal ;
- à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation ;
- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux chemins piétons et cyclistes ;

Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies et qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-AUZ.

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètre du domaine public.

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

Les constructions s'implanteront sur limite séparative ou en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au point considéré).

Le long de la limite intercommunale avec Otterswiller, le recul des constructions sera au minimum de 8 mètres.

Les règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives
- aux constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui sont libres d'implantation.

### **Article 8- AUZ : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- AUZ : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10- AUZ : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur 2 délimité aux orientations d'aménagement, la hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

### **Article 11- AUZ : Aspect extérieur des constructions**

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

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée. Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### FAÇADES ET MURS

Les constructions à usage d'habitation présentant des façades de plus de 15 mètres de long, intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

### CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

## **Article 12- AUZ : Stationnement des véhicules**

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement  
Pour chaque maison individuelle, au moins une des places exigées, devra être réalisée en bordure d'alignement et directement accessible depuis la rue.  
Pour les ensembles d'habitat intermédiaire ou collectif, il est recommandé de réaliser "des poches de stationnement" accessibles directement depuis la rue de desserte, afin de desservir l'ensemble de manière piétonne.
- 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier
- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> puis 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> pour les activités commerciales
- d'une place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite et de places de stationnement pour le personnel et la clientèle à raison de 5 places pour les premiers 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une place par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> supplémentaire pour les activités artisanales.

Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

### **Article 13- AUZ : Espaces libres et plantations**

Des superficies minimales d'espaces verts sont précisées aux orientations d'aménagement. Les espaces libres de construction doivent être plantés d'arbres à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige par tranche de 2 ares d'espace libre, à moins que ne soit maintenu un nombre équivalent d'arbres existants. Sur les espaces de stationnement, la plantation d'un arbre-tige pour 4 places de parking est exigée.

### **Article 14- AUZ : Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

Non réglementé

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone 2AU

### Caractère de la zone 2AU :

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

### **Article 1- 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de
  - l'habitation
  - l'hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - l'artisanat
  - l'industrie
  - l'exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,

### **Article 2- 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

### **Article 3- 2AU : Accès et voirie**

Non réglementé

### **Article 4- 2AU : Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 5- 2AU : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6- 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Toute construction doit être implantée à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

Les Etablissements Recevant du Public respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des canalisations de gaz

### **Article 7- 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point de la façade de la construction devra être édifié

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

**Article 8- 2AU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9- 2AU : Emprise au sol**

Non réglementé

**Article 10- 2AU : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11- 2AU : Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé

**Article 12- 2AU : Stationnement des véhicules**

Non réglementé

**Article 13- 2AU : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

**Article 14- 2AU : Coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

**Article 15- 2AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- 2AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

Titre IV - **Dispositions applicables  
aux zones agricoles**

### **Caractère de la zone A :**

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

Elle est divisée en 2 secteurs de zone :

- le secteur Aa, secteur inconstructible
- le secteur Ab, secteur constructible mais où seuls sont admis les bâtiments et installations non soumis à des règles de recul.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

#### **DANS TOUTE LA ZONE**

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping

#### **DANS LA ZONE AA**

- toutes les constructions

#### **DANS LA ZONE AB**

- les constructions destinées à l'habitation

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

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques

### DANS LA ZONE AB

- les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole à condition de ne pas être destinés à une activité d'élevage qui génère des distances d'éloignement

### **Article 3- A: Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et de largeur suffisante.

Lorsque les constructions autorisées prennent accès sur une voirie départementale, cet accès sera unique et sécurisé.

### **Article 4- A : Desserte par les réseaux**

#### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

#### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Eaux usées domestiques

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

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

##### **Eaux usées non domestiques**

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

#### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5- A : Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

### DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction ou installation devra respecter un recul compris entre 3 et 12 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 25 mètres de la RD1404,
- 20 mètres de la RD41, ce recul est porté à 25 mètres pour les habitations,
- 15 mètres de la RD102
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

**Article 9- A : Emprise au sol**

Non réglementé

**Article 10- A : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au sommet du plan de toiture et est fixée à 11 mètres,

Les ouvrages spéciaux à usage agricole, tels que silos, silos-tours, séchoirs ..., sont autorisés à déroger à cette disposition.

**Article 11- A : Aspect extérieur des constructions**

FAÇADES

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage en bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

COUVERTURES

Les couvertures seront réalisées en matériaux de couleur foncée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux couvertures de piscine, ni aux toitures terrasses.

**Article 12- A : Stationnement des véhicules**

Non réglementé

### **Article 13- A : Espaces libres et plantations**

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulations.

### **Article 14- A : Coefficient d'occupation des sol**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Titre V - **Dispositions applicables  
aux zones naturelles et  
forestières**

### **Caractère de la zone N :**

La zone N est une zone naturelle d'espaces sensibles à protéger ou d'espaces forestiers.

Cette zone comprend :

- le secteur Na qui identifie les espaces présentant un intérêt paysager et/ou environnemental,
- le secteur Np qui correspond aux périmètres de protection des captages d'eau potable, il comprend un sous-secteur Np1 qui peut admettre des constructions supplémentaires sous réserve du respect des prescriptions liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable,
- le secteur Nb qui correspond au jardin botanique,
- le secteur Nc qui correspond à des secteurs d'habitat et d'activités dispersés, non raccordés aux réseaux d'assainissement et qui n'ont pas vocation à se développer.

*Extrait du rapport de présentation*

Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d'inondation par le PPRI et tramés sur le plan de zonage, il convient de se référer en sus du présent chapitre aux dispositions du PPRI.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions nouvelles à destination de
  - l'habitation
  - l'hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - l'artisanat
  - l'industrie
  - l'exploitation agricole (à l'exception du secteur Nc)
  - fonction d'entrepôt
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- toute construction sauf les murs de clôture enterrés à moins de 0,40 mètre de profondeur dans une bande de 10 m de part et d'autre de la canalisation de gaz haute pression en allant de Saverne vers Sarrebourg, tel que réperé au plan du règlement.

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

Sont admises sous condition :

### DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR NC

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

### DANS LE SECTEUR NA

- les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation du château du Haut-Barr

### DANS LE SECTEUR NB

- les constructions et installations à condition d'être liées au jardin botanique

### DANS LE SECTEUR NC

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination des constructions existantes et leur transformation pour accueillir des structures d'hébergement hôtelière ou des gîtes,
- les constructions à usage d'activités à condition d'être en lien avec des productions agricoles ou forestières,

### DANS LE SOUS-SECTEUR NP1

- les constructions et leurs annexes à condition d'avoir une destination d'habitation, d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière et de respecter les dispositions en termes d'impact sur la qualité des eaux souterraines imposées par la DUP instaurant les périmètres de protection des captages d'eau potable ;

## **Article 3- N : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie carrossable, publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

La création d'accès directs nouveaux sur la RD1004, RD421 ou la RD132 sont interdits.

Lorsque les constructions autorisées prennent accès sur une autre voirie départementale, cet accès sera unique et sécurisé.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec une largeur minimum de 4,00 mètre.

#### **Article 4- N : Desserte par les réseaux**

Tout bâtiment nécessitant l'alimentation en eau potable, doit se brancher au réseau public. Lorsque la construction ou installation n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si dans un rayon de 400 mètres n'existe pas de point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins du service incendie.

Dans tous les cas, la conception du réseau de captage ou de puits devra permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondre aux normes sanitaires en vigueur.

#### **Article 5- N : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

##### DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction ou installation devra respecter un recul compris minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. Dans le sous-secteur Np1, ce recul est réduit à 3 mètres.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 20 mètres de la RD1004, ce recul est porté à 25 mètres pour les habitations
- 15 mètres par rapport à la RD171 et la RD102,
- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,
- 6 mètres de tout cours d'eau,
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

Lorsque les constructions autorisées prennent accès sur une voirie départementale, cet accès sera unique et sécurisé.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

#### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

### **Article 9- N : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10- N : Hauteur maximale des constructions**

La reconstruction à l'identique de construction non-conforme aux dispositions du présent article n'est pas admise.

La hauteur maximale des constructions est mesurée au sommet du plan de toiture et est fixée à 10 mètres.

### **Article 11- N : Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé

### **Article 12- N : Stationnement des véhicules**

Non réglementé

### **Article 13- N : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

### **Article 14- N : Coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé