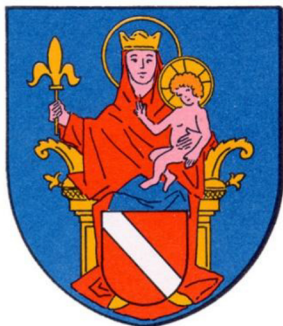


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°9

ROUFFACH



3. Règlement

MODIFICATION N°9

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 9 décembre 2025

Le Maire :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. H. 7', is written over the text 'Le Maire :'. The signature is stylized and slanted.



9 décembre 2025

Modifications apportées au règlement :

Ces modifications du règlement apparaissent *en caractères italiques rouges dans ce document.*

Elles affectent :

- Les dispositions générales à l'article 7- définitions, ou deux définitions ont été rajoutées (page 4),
- La zone AU, avec la création d'un secteur AUb (pages 33 et suivantes),
- Une modification réglementaire de l'article AU 11.2.1.1 pour les façades en secteurs AUh et AUm (page 43),
- Rajout d'éléments de préservation du paysage au titre de l'article L151-23 dans certaines zones N (page 57),
- Une dérogation des normes minimales de places de stationnement pour le secteur AUb qui sont dorénavant réglementées pour les logements et les places « visiteurs » à l'article AU 12.3. (page 58).

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I - ZONE UA	6
CHAPITRE II - ZONE UB	14
CHAPITRE III - ZONE UC	21
CHAPITRE IV - ZONE UE	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	33
CHAPITRE I - ZONE AU	33
CHAPITRE II - ZONE A.....	49
CHAPITRE III - ZONE N.....	54
ANNEXE.....	58
Normes minimales de stationnement	58

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROUFFACH.

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

2.1 Les règles de ce P.L.U. se substituent aux règles générales d'occupation du sol définies par les articles R 111-1 à R 111-26-2 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme demeurent applicables

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB comprenant les secteurs UBh, UBs, UBt,
- la zone UC,
- la zone UE.

3.2 Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU comprenant les secteurs **AUb**, AUe, AUh, AUI, AUm, AUv et AUr,
- la zone A comprenant les secteurs Aa, incluant le sous-secteur Aa1 et Ae,
- la zone N comprenant les secteurs Nb et Ng.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. REGLES APPLICABLES AUX TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET A LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. De même, en cas de sa destruction par sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 2 ans à compter de ce sinistre. (voir l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi du 12 mai 2009).

6. REGLES APPLICABLES AUX TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTES

L'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transports terrestres et détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation affectés par le bruit à leur voisinage.

Cet arrêté concerne notamment la RD 83 et l'axe ferroviaire « nord-sud Alsace » qui traverse Rouffach. Le plan de zonage du PLU délimite les secteurs impliquant un renforcement de la protection acoustique des constructions.

7. DEFINITION DE CERTAINS TERMES PROPRES AU REGLEMENT

Construction principale

En l'absence de définition particulière dans le corps de l'article, est appelée construction principale toute construction autre qu'annexe telle que définie ci-dessous.

Construction annexe

En l'absence de définition particulière dans le corps de l'article, est appelée construction annexe toute construction remplissant à la fois les conditions suivantes :

- Être à destination de granges, garages, remises ou abris pour petits animaux ;
- La hauteur est inférieure à 5 m au faîtage ;
- L'emprise au sol ne peut excéder 40 m².

Logements intermédiaires

Logements groupés par 2 ou plus, en superposition verticale ou juxtaposition horizontale, avec entrées indépendantes à chaque logement

Attiques

Etage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs (retrait du plan de façade)

8. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés prévus au Plan Local d'Urbanisme devront être uniquement destinés à recevoir les constructions ou installations d'intérêt général prévues en annexe au présent P.L.U. Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

9. REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements et permis valant division, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

10. APPLICATION DU PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du ban communal de Rouffach.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale comportant un tissu très dense essentiellement d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, notamment d'hôtellerie et de services liés au tourisme. Elle correspond à la vieille ville "intra-muros" de caractère médiéval intégralement conservé, et dont la sauvegarde et la mise en valeur s'imposent.

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

ARTICLES

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 La démolition de tous bâtiments, parties de bâtiments ou murs de clôtures, non autorisée par un permis de démolir.
- 1.2 Les dépôts de véhicules.
- 1.3 Les terrains de campings et le stationnement de caravanes.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre ou nécessaires à la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols non interdites à l'article UA 1 sont autorisées. Toutefois, certaines de celles-ci sont soumises à des conditions spéciales :

- 2.1 Les activités nuisantes ne doivent présenter aucun risque ou émanation gênante incompatibles avec le caractère d'une zone mixte urbaine à dominante d'habitat et de service.
- 2.2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable :
 - 2.2.1 Les démolitions.
 - 2.2.2 L'édification et la transformation de clôtures.
 - 2.2.3 Le stationnement de caravanes isolées en dehors de celle implantée sur la résidence de l'utilisateur et non visible des voies publiques.
 - 2.2.4 Les aires de stationnement susceptibles d'accueillir 10 véhicules ou plus.
 - 2.2.5 Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.3 Le plan « Protection du Noyau Historique » annexé au règlement (document 3c1 et 3c2), réalisé avec l'appui du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, répertorie certains des bâtiments ou éléments de bâtiments marquants du patrimoine architectural de ROUFFACH. Il est institué pour ceci des prescriptions de sauvegarde suivantes :

2.3.1 Bâtiments indiqués "à conserver" (indiqués par un "A" sur le plan « Protection du Noyau Historique » - document 3c1 et 3c2).

Ces bâtiments sont soit protégés individuellement au titre de la législation des Monuments Historiques, soit spécifiquement par le P.L.U.. Dans ce dernier cas sont seules autorisées pour les parties vues de la rue sont autorisées les modifications limitativement énoncées ci-après :

- remaniement de façade en vue de retrouver l'intégrité des dispositions architecturales et des procédés constructifs originaux,
- modification de devanture au rez-de-chaussée,
- ouverture ou réouverture de fenêtre, ou réalisation de détail de façade, ayant existé à une époque antérieure,
- ouverture mesurée dans la toiture en vue d'amélioration de l'éclairage d'un seul niveau de comble :
 - de lucarnes,
 - de châssis de toiture ne devant pas être visibles du domaine public et devant avoir une taille maximum de 0,55 x 0,78 m
- les aménagements autorisés doivent être compatibles avec la mise en valeur du caractère historique du bâti.

2.3.2 Bâtiments "à préserver" (indiqués par un « B » sur le plan « Protection du Noyau Historique » - document 3c1 et 3c2).

Les interventions ou modifications sur le bâtiment doivent se réaliser sans porter atteinte au caractère historique du bâti. La hauteur et le volume existants doivent notamment être respectés.

2.3.3 Murs de clôture "protégés" (indiqués par le symbole ■■■■ sur le plan « Protection du Noyau Historique » - document 3c1 et 3c2).

Les seules modifications autorisées sont leur remaniement conservant leur aspect en vue de leur intégration dans un bâtiment à édifier ou dans le percement d'une entrée à raison d'une seule, d'une largeur maximum de 4 m, par unité foncière.

2.3.4 Espaces "de dégagement à préserver de toute construction" (indiqués par une trame hachurée sur le plan annexé 3c1) : l'espace ne peut être construit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 En outre, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m si elle dessert plus de deux logements et 4 m dans les autres cas.
- 3.2.3 Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 50 m de longueur et être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié. En cas d'impossibilité technique de raccordement un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est autorisé.

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux de téléphone, électricité, et autres câblages doivent être réalisés en souterrain. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou à usage professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

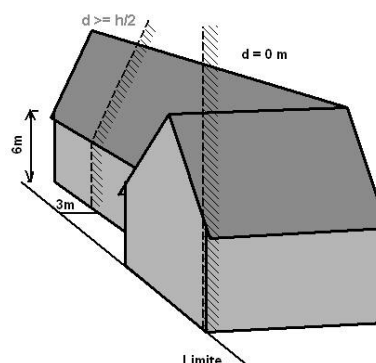
En l'absence d'indications portées au plan de protection du noyau historique :

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement du bord d'au moins une rue ou place, existante ou projetée.
- 6.2 Cette règle ne s'applique pas :
- aux constructions édifiées sur un terrain dont la façade sur rue est bâtie de limite à limite par des bâtiments principaux,
 - aux constructions édifiées sur une unité foncière disposant d'une façade sur rue inférieure à 5 m de largeur,
 - aux constructions annexes.
- 6.3. Le surplomb du domaine public est autorisé :
- en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public et de respecter les dispositions de l'article UA 11.2 ;
 - pour les toitures ;
 - en cas de travaux sur des éléments de constructions existants, du type balcon, oriel ;
 - en cas de réalisation de nouveaux éléments en saillie, sous réserve de ne pas entraver la circulation publique.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indications portées au plan :

- 7.1 Les constructions en bordure de voie doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Toutefois, en cas où l'unité foncière dispose d'une façade sur rue de plus de 20 m de large, les constructions en bordure de voie doivent être implantées :
- soit sur limite séparative ¹
 - soit à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit en outre être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



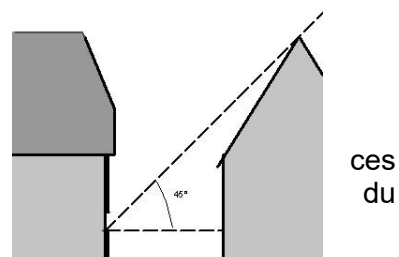
¹ En cas de préexistence d'une venelle traditionnelle ("schlupf"), léger recul du bâtiment de l'autre côté de la limite séparative, la construction ne peut être édifiée sur cette dernière mais doit observer une distance de celle-ci comprise en 0,30 m et 0,50 m.

- 7.3 Les constructions en deuxième profondeur devront être implantées :
- soit sur limite séparative dans le respect des dispositions du paragraphe UA 7.4. suivant ;
 - soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 3 mètres.
- 7.4 En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite des constructions ne pourra être supérieure à 4 mètres au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, en cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative, sont autorisés les travaux de reconstruction, rénovation, transformation dans le respect du volume initial.
- 7.5 Pour les constructions existantes, quelles que soient la profondeur par rapport à l'alignement de la voie et la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'isolation par l'extérieur est autorisée.
- 7.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.
- 7.7 Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

- 8.1 Sauf en cas de contiguïté, la différence séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 2 m.

- 8.2 Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins 15 logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes : les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus plan horizontal.



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

- 8.3. Quelle que soit la distance d'implantation entre constructions existantes, l'isolation par l'extérieur est autorisée, hormis sur les façades présentant un intérêt architectural majeur.

UA 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 A l'intérieur de la partie au-delà de 20 m du bord des voies de toute unité foncière, l'emprise au sol cumulée des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface du terrain. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux établissements médico-sociaux.
- 9.2 L'emprise au sol est portée à 70 % en cas de bâtiment à usage d'activité professionnelle autre que de simple dépôt de stockage non complémentaire à une activité présente dans l'unité foncière. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux établissements médico-sociaux.

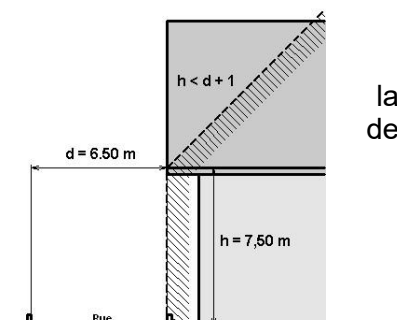
UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En l'absence d'indications portées au plan de protection du noyau historique :

10.1 Hauteur à l'égout

- 10.1.1 Sauf exceptions découlant du plan de détail, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 9 m.

- 10.1.2 De plus, la hauteur à l'égout du toit ne peut excéder distance, additionnée d'un mètre, au bord opposé toute rue ($h < d + 1$ m).



10.2 Hauteur au faîte du toit

- 10.2.1 Sauf exception découlant du plan de détail, la hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 6 m de plus que la hauteur à l'égout.

- 10.2.2 Les équipements d'infrastructure peuvent dépasser cette limite lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- 10.2.3 La hauteur de toute construction édifiée à plus de 20 m de toute voie ne peut dépasser 4 m de haut au faîte du toit.

- 10.3 Les bâtiments publics et établissements médico-sociaux sont exemptés des règles de hauteur.

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère exceptionnel de la zone.
Toute imitation d'une architecture régionale étrangère à l'Alsace est interdite.
Les nouvelles toitures des habitations doivent avoir une pente minimale de 45°.

11.2 FACADES

Pour les bâtiments distingués sur le plan annexé, on se référera aux indications figurées à l'article UA 2 , § 2.3.1 et 2.3.2

Pour les autres bâtiments, toute transformation des façades doit favoriser un niveau de définition architecturale en rapport avec le caractère très remarquable du patrimoine bâti ancien de la ville. En particulier, les vitrines doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les portails et les portes de garages, métalliques ou en plastique, ainsi que les volets roulants ou coulissants sont interdits. Toutefois, les volets roulants sont autorisés si les constructions ont été conçues, dès l'origine, pour les accueillir.

Les enduits au mortier composés de chaux aériennes, d'agréats de rivière et teintés dans la masse avec des colorants issus de matériaux naturels, sont préconisés. Tous les autres procédés peuvent être refusés si leur aspect et leur durabilité ne sont pas conformes aux critères de qualités du centre historique.

Les peintures minérales² sont préconisées, selon le contexte de l'opération. Les façades devront être de teinte pastel et sable, les couleurs vives et le blanc étant proscrits.

L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite pour les bâtiments présentant des décors dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture... Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

11.3 ENSEIGNES

Sans objet

11.4 COUVERTURE

Pour les bâtiments distingués sur le plan de protection du noyau historique annexé, on se référera aux indications figurées à l'article UA 2, § 2.3.1 et 2.3.2. La couverture de tous les bâtiments doit être constituée par des tuiles de terre cuite, plates en écaille ou fer de lance et non engobées de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat ou de teinte identique à celle déjà existante. Toutefois, pour assurer l'homogénéité avec les matériaux anciens existants en cas de création de lucarnes, de panneaux solaires, reprises ou entretien de la couverture ou impossibilité technique, des tuiles en terre cuite mécaniques de même format, modénature, aspect ou autres matériaux préexistants autres que tuiles pourront être mises en œuvre. La teinte des tuiles doit être celle de la terre cuite naturelle d'aspect nuancée, vieillie ou rouge brun et d'aspect mat. D'autres matériaux comme les panneaux de verre sont autorisés pour les éléments d'accompagnement du type auvent, marquise, véranda, couvertures de terrasses, serres, lucarne...

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., dont la toiture présente une faible pente, le remplacement de la couverture initiale peut être effectué à partir de matériaux assurant une intégration satisfaisante dans le site et le paysage urbain.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et doivent avoir une taille maximum de 0,8 x 1 m.

- a. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures. Leur pose est, toutefois, autorisée, sur les pans de toitures des annexes non visibles du domaine public (sauf bâtiments protégés sur le plan de zonage). Par ailleurs, si l'écriture architecturale de l'édifice permet d'intégrer le dispositif sans qu'il ne constitue une atteinte au site protégé et aux monuments historiques et qu'il n'est pas visible du domaine public, celui-ci peut être autorisé.

² Norme AFNOR 30808 classe 1.B 1 part organique inférieure à 5 %.

- b. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.5 CLOTURES

Pour les clôtures distinguées sur le plan de protection du noyau historique annexé, on se référera aux indications figurées à l'article UA 2, § 2.3.3. Sauf dans le cas de réfection de murs existants plus élevés à la date du P.L.U., la hauteur des clôtures le long des voies publiques ne peut excéder 2 m.

Elles sont constituées soit par un mur plein enduit, soit un lattage en bois ou une grille ferronnée sur muret d'une hauteur maximale de 0.30 m. Sur limite séparative sont aussi autorisés les grillages sur potelet.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essence locale.

11.6 REMBLAIS OU TALUS ARTIFICIELS

Les remblais, talus ou buttes, artificiels, en assise ou en appui à une construction sont interdits.

UA 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des places de stationnement appropriées aux besoins et au contexte de ces opérations, tenant compte de la nature, de la situation de la construction, de la disponibilité d'emplacements publics ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires existantes.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les plantations ou espaces verts figurant au plan doivent être conservés ou renouvelés.
- 13.2 Une proportion de 50 % des espaces libres doit être plantée. Les aires aménagées en vue des manœuvres ou de la circulation des véhicules sont exemptées de cette règle.
- 13.3 Les nouvelles plantations devront être constituées majoritairement à partir d'essences locales fruitières ou feuillues.

UA 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 14.2 A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 14.3 La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE II - ZONE UB

Elle concerne les extensions récentes à destination notamment résidentielle. Elle comprend les secteurs, UBh (avec un sous-secteurs UBh1), UBs, UBt (avec un sous-secteurs UBt1) correspondant à des vocations précises, respectivement hospitalière, scolaire/sportive et hôtelière/viticole.

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

ARTICLES

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les bâtiments d'une emprise supérieure à 50 m² à usage commercial, industriel, artisanal, de simple stockage ou agricole autre que viticole.
- 1.2 Les dépôts de véhicules usagés.
- 1.3 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des opérations de construction, ayant fait l'objet d'une autorisation à ce titre, et ceux nécessaires à la réalisation de travaux publics.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Le défrichement dans les espaces boisés classés visés à l'article UB 13.
- 1.7 Les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.
- 1.8 Dans le secteur UBt, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'hébergement touristique, la restauration et l'exploitation viticole. Dans le sous-secteur UBt1 sont autorisées également les activités directement liées à l'exploitation de la station-service.
- 1.9 Dans le secteur UBs, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics.
- 1.10 Dans le secteur UBh, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'activité hospitalière et à celles qui lui sont directement liées (agricole, éducative...).
- 1.11 Pour les bâtiments indiqués "à conserver" sur le plan du P.L.U. indexé 3d, aucune modification n'est autorisée à l'exception de celle visée à l'article UB 11,§ 11.5.

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols non interdites à l'article UB 1, sont autorisées. Toutefois, certaines de celles-ci sont soumises à des conditions spéciales :

- 2.1 Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage d'habitat.
- 2.2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable :
 - 2.2.1 Les clôtures.
 - 2.2.2 Le stationnement de caravanes isolées.
 - 2.2.3 Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement susceptibles d'accueillir au moins 10 unités.
 - 2.2.4 Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.2.5 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés visés à l'article UB 13.

2.3 Le plan « Protection du Noyau Historique » annexé au règlement (document 3c1 et 3c2), réalisé avec l'appui du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, répertorie certains des bâtiments ou éléments de bâtiments marquants du patrimoine architectural de ROUFFACH. Il est institué pour ceci des prescriptions de sauvegarde suivantes :

Bâtiments indiqués "à respecter" (indiqués par un "C" sur le plan « Protection du Noyau Historique » - document 3c1 et 3c2).

- Ces bâtiments doivent faire l'objet d'une intégration soignée lors des réhabilitations et transformations. Ainsi, les extensions, modifications des ouvertures ou des volumétries viseront à assurer une continuité formelle de la construction initiale, cette continuité formelle pouvant exprimer une architecture contemporaine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 En outre, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m si elle dessert plus de deux logements et 4 m dans les autres cas.

3.2.3 Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les branchements au réseau collectif enterré doivent eux-mêmes être enterrés.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou à usage professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non

réglementées.

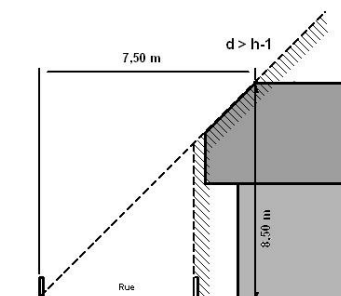
UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 A l'exception des secteurs UBt, UBs et UBh, les constructions doivent être implantées à une distance au plus égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions qui ne disposent pas d'un terrain d'une façade sur rue suffisante pour respecter la règle,
- aux constructions annexes.
- en cas d'extension des constructions existantes implantées à une distance supérieure à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

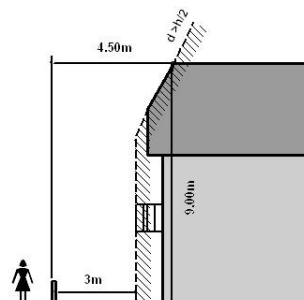
6.2 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 1 mètre ($D > H-1m$).



- 6.3 Par rapport au tracé Nord-Ouest des anciens remparts de la ville, les constructions doivent observer un recul suivant la marge indiquée sur le plan « Protection du Noyau Historique » - document 3c1.
- 6.4. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public.

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



- 7.2 Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative à condition que :
- elles ne jouxtent pas une habitation située sur la même unité foncière,
 - leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres,
 - leurs longueurs cumulées sur limites n'excèdent pas 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs dans le cas d'une construction en angle de propriété,
 - leur toiture doit être comprise dans un gabarit prenant appui sur la limite séparative à 2,50 m, et ayant une pente ascendante vers l'intérieur de l'unité foncière de 45°, jusqu'au point où la règle 7.1 s'applique.
- 7.3 Les règles ne s'appliquent pas en cas d'adossement sur des constructions existantes de dimensions égales ou supérieures, situées sur le terrain voisin.
- 7.4 Pour les constructions existantes, quelles que soient la profondeur par rapport à l'alignement de la voie et la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'isolation par l'extérieur est autorisée.
- 7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.
- 7.6 Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 4 m.

Quelle que soit la distance d'implantation entre constructions existantes, l'isolation par l'extérieur est autorisée, hormis sur les façades présentant un intérêt architectural.

UB 9 - EMPRISE AU SOL

En l'absence d'indications portées au plan, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En l'absence d'indications portées au plan :

- 10.1 Le nombre de niveaux des constructions, décompté à la gouttière, ne peut excéder deux. Les sous-sols ne sont pas compris dans ce nombre s'ils sont affectés exclusivement à des locaux de service et s'ils dépassent le niveau du terrain naturel de moins de 0,50 m. Dans le sous-secteur UBh1, les sous-sols sont interdits.
- 10.2 La hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres. Les seules constructions neuves autorisées à dépasser cette hauteur étant les bâtiments publics. La hauteur à la gouttière ou à l'acrotère est limitée à 10 mètres. La hauteur est mesurée depuis le niveau du terrain naturel. La hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise (antennes, balustrades, ...).
- 10.3 Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle fixée au paragraphe UB 10.2 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 10.4 En secteur UBh la hauteur des constructions ne peut dépasser celle définie par le faîtage des constructions existantes les plus élevées du secteur UBh lui-même.
- 10.5 Dans le secteur UBt :

Le nombre de niveaux sous-gouttières est limitée à 2, sans compter les sous-sols. En cas de toit plat ou de toiture terrasse, le nombre de niveaux est limité à 2 plus attique, sans compter les sous-sols. Dans tous les cas, la hauteur maximale du corps principal du bâtiment datant du 19^{ème} siècle ne pourra être dépassée.

UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.
 - 11.1.1 **Façades** : Les couleurs vives sont prohibées.
Sur une distance de 40 m des anciens remparts pour les unités foncières contiguës à ceux-ci les dispositions de l'article UA 11 § 11.2 s'appliquent.
 - 11.1.2 **Toiture** : Les toitures des habitations doivent être constituées de tuiles plates en écaille ou fer de lance et de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat ou en tuiles à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat. La teinte des tuiles peut être brune ou d'une autre couleur pour les constructions qui en sont déjà pourvues.
Les panneaux de verres sont toutefois autorisés.

Toutefois, en cas de nécessité technique, des tuiles en terre cuite mécaniques de même format, modénature et aspect que celles préexistantes pourront être mises en œuvre.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., autres que d'habitation, le remplacement de la couverture initiale peut être effectué à partir de matériaux assurant une intégration satisfaisante dans le site et le paysage urbain.

Par ailleurs, quel que soit le bâtiment, en cas de réfection totale ou partielle, la couverture de toiture pourra être similaire à celle préexistante.

La pente moyenne minimum du toit doit être de 40° par rapport à l'horizontale sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal (du type auvent, marquise, véranda, lucarne...), ainsi que pour les annexes au bâtiment principal et dépendances pour lesquels les toits à faible pente sont autorisés.

Dans tous les cas, les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux. Leur emploi est notamment préconisé sur les pans de toitures non visibles du domaine public ou comme élément architectural d'accompagnement (auvents, marquises...).

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

La création de toitures terrasses est autorisée en secteur UBt1.

11.2 Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m, mur de soutènement éventuel compris, sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.
Elles devront comprendre au minimum une bordure dépassant de 0,10 m le niveau contigu de la voie.

11.3 Les autres clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

11.4 Sont autorisés les remblais de terrain en assise ou en appui à une construction, d'une hauteur entre 0,50 et 0,70 m à partir du niveau de la rue ou prenant appui sur les limites séparatives par le biais d'un mur de soutènement limité à 0,70 m. Au sein des terrains situés à l'Ouest de la rue de Gaulle, de la route de Westhalten, de la rue des Vosges, de la rue Pasteur et de la rue de Pfaffenheim, la hauteur des remblais n'est pas réglementée.

11.5. Dans le secteur UBt :

La couverture et la forme des toitures, l'aspect extérieur et la volumétrie des constructions devront être choisis de manière à garantir une bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement et à ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales, notamment depuis les différents axes routiers et les secteurs de points de vue du vignoble et de la plaine.

UB 12 - STATIONNEMENT

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou pour des motifs architecturaux, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à

moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il possède lesdites places en propriété.

A défaut, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession d'au minimum 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.

Il doit être planté des arbres à raison d'au moins un arbre pour 3 ares de superficie du terrain accueillant une habitation. Les nouvelles plantations devront être constituées majoritairement à partir d'essences locales fruitières ou feuillues.

- 13.2 Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.3 Les haies de clôtures sur rue ne peuvent dépasser la hauteur de 1,50 m au niveau de la rue. Les haies des autres clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 2 m.

- 13.4 Dans l'emprise indiquée "parc à préserver" sur le plan de « Zonage » (document 3d) toute coupe ou toute modification importante de l'aspect de la végétation est soumise à autorisation. En cas de coupe d'arbres, la replantation sur place d'espèces similaires est imposée.

UB 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

- 14.2 A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.

- 14.3 La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE III - ZONE UC

Elle concerne les extensions récentes à destination notamment résidentielle, où la hauteur est limitée à deux niveaux sous gouttière.

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

ARTICLES

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les bâtiments d'une emprise supérieure à 50 m² à usage commercial, industriel, artisanal, de simple stockage ou agricole autre que viticole.
- 1.2 Les dépôts de véhicules usagés.
- 1.3 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des opérations de construction, ayant fait l'objet d'une autorisation à ce titre, et ceux nécessaires à la réalisation de travaux publics.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.
- 1.7 Dans le sous-secteur UC, toutes constructions sont interdites dans les fuseaux de visibilité inconstructibles figurant au plan de zonage conformément à la légende.

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols non interdites à l'article UC 1, sont autorisées. Toutefois, certaines de celles-ci sont soumises à des conditions spéciales :

- 2.1 Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage d'habitat.
- 2.2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable :
 - 2.2.1 Les clôtures.
 - 2.2.2 Le stationnement de caravanes isolées.
 - 2.2.3 Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement susceptibles d'accueillir au moins 10 unités.
 - 2.2.4 Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 En outre, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m si elle dessert plus de deux logements et 4 m dans les autres cas.

3.2.3 Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
En cas d'impossibilité technique, un assainissement individuel est autorisé.

4.2.2 Eaux pluviales - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les branchements au réseau collectif enterré doivent eux-mêmes être enterrés.
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou à usage professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non

réglementées.

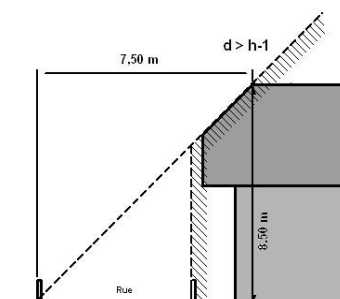
UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions dont la largeur de la parcelle au droit de la rue est insuffisante pour respecter la règle,
- aux constructions annexes.
- en cas d'extension des constructions existantes implantées à une distance supérieure à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 1 mètre ($D > H-1$ m).

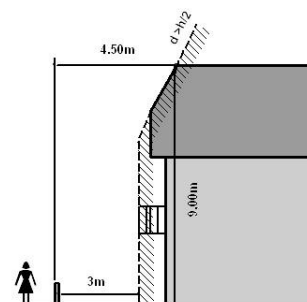


6.3 Par rapport au tracé des anciens remparts de la ville, les constructions doivent observer un recul suivant la marge indiquée au plan.

6.4 Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public.

UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



7.2 Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative à condition que :

- elles ne jouxtent pas une habitation située sur la même unité foncière,
- leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres,
- leurs longueurs cumulées sur limites n'excèdent pas 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs dans le cas d'une construction en angle de propriété,
- leur toiture doit être comprise dans un gabarit prenant appui sur la limite séparative à 2,50 m, et ayant une pente ascendante vers l'intérieur de l'unité foncière de 45°, jusqu'au point où la règle 7.1 s'applique.

7.3 Les règles ne s'appliquent pas en cas d'adossement sur des constructions existantes de dimensions égales ou supérieures, situées sur le terrain voisin.

- 7.4 Pour les constructions existantes, quelles que soient la profondeur par rapport à l'alignement de la voie et la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'isolation par l'extérieur est autorisée.
- 7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.
- 7.6 Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 4 m.

Quelle que soit la distance d'implantation entre constructions existantes, l'isolation par l'extérieur est autorisée, hormis sur les façades présentant un intérêt architectural majeur.

UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Le nombre de niveaux des constructions, décompté à la gouttière, ne peut excéder DEUX. Les sous-sols ne sont pas compris dans ce nombre s'ils sont affectés exclusivement à des locaux de service et s'ils dépassent le niveau du terrain naturel de moins de 0,50 m.
- 10.2 La hauteur au faîtage est limitée à 11 mètres. La hauteur à la gouttière ou à l'acrotère est limitée à 6 mètres. La hauteur est mesurée depuis le niveau du terrain naturel. La hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise (antennes, balustrades, ...)
- 10.3 Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle fixée au paragraphe UC 10.2 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.

11.1.1 **Façades** : Les couleurs vives sont prohibées.

11.1.2 **Toiture** : Les toitures des habitations doivent être constituées de tuiles plates en écaille ou fer de lance et de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat ou en tuiles à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat. La teinte des tuiles peut être brune pour les constructions qui en sont déjà pourvues. En outre, en cas de réfection totale ou partielle, la couverture de toiture pourra être similaire à celle préexistante.

D'autres matériaux comme les panneaux de verres sont toutefois autorisés.

Toutefois, en cas de nécessité technique, des tuiles en terre cuite mécaniques de même format, modénature et aspect que celles préexistantes pourront être mises en œuvre.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., autres que d'habitation, le remplacement de la couverture initiale peut être effectué à partir de matériaux assurant une intégration satisfaisante dans le site et le paysage urbain.

La pente moyenne minimum du toit doit être de 40° par rapport à l'horizontale sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement (du type auvent, marquise, véranda, lucarne...), s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal, ainsi que pour les annexes au bâtiment principal et dépendances pour lesquels les toits à faible pente sont autorisés. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux. Leur emploi est notamment préconisé sur les pans de toitures non visibles du domaine public ou comme élément architectural d'accompagnement (auvents, marquises...).

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

- 11.2 Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m, mur de soutènement éventuel compris, sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

Elles devront comprendre au minimum une bordure dépassant de 0,10 m le niveau contigu de la voie.

- 11.3 Les autres clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

- 11.4 Sont autorisés les remblais de terrain en assise ou en appui à une construction, d'une hauteur entre 0,50 et 0,70 m à partir du niveau de la rue ou prenant appui sur les limites séparatives par le biais d'un mur de soutènement limité à 0,70 m. Au sein des terrains situés à l'Ouest de la rue de Gaulle, de la route de Westhalten, de la rue des Vosges, de la rue Pasteur et de la rue de Pfaffenheim, la hauteur des remblais n'est pas réglementée.

UC 12 - STATIONNEMENT

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou pour des motifs architecturaux, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il possède lesdites places en propriété.

A défaut, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession d'au minimum 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.

Il doit être planté des arbres à raison d'au moins un arbre pour 3 ares de superficie du terrain accueillant une habitation. Les nouvelles plantations devront être constituées majoritairement à partir d'essences locales fruitières ou feuillues.

13.2 Les haies de clôtures sur rue ne peuvent dépasser la hauteur de 1,50 m au niveau de la rue. Les haies des autres clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 2 m.

UC 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

14.2 A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.

14.3 La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE IV - ZONE UE

Elle est réservée à l'accueil d'activités économiques et leurs annexes.
La zone UE comprend un secteur UE1 destiné aux activités artisanales.

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

ARTICLES

UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2 Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3 L'ouverture de carrières.
- 1.4 Le stationnement de caravanes isolées. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.5 Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.6 Les dépôts de véhicules usagés autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2.8.
- 1.8 Les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.

UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce de gros, d'entrepôts commerciaux ou de prestation de service, y compris les activités libérales.
- 2.2 Un logement de service par établissement.

Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.
- 2.3 L'aménagement, la reconstruction après sinistre, et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements. L'addition d'une annexe à moins de 20 m de l'habitation existante.
- 2.4 Les lotissements à usage d'activités.
- 2.5 Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.
- 2.6 Les équipements collectifs, leurs annexes techniques et les installations liées au trafic routier ou à l'activité ferroviaire. Notamment, les constructions et les réalisations d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont

l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation du chemin de fer.

2.7 L'édification de clôtures est soumise à autorisation préalable.

2.8 Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements du sol, liés aux constructions visées aux paragraphes précédents ou nécessaires à la protection contre les crues, sont soumis à autorisation préalable. Les travaux et installations d'intérêt général destinés à réduire les conséquences d'inondation.

2.9 Sur les terrains soumis à des risques d'inondation, les constructions ou installations visées aux paragraphes UE 2.1 à UE 2.8 devront être protégées contre ces risques et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue.

2.10 Dans le secteur UE1

2.10.1 L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités artisanales.

2.10.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, aire de jeux...) ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.

Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (soit au maximum 400 m² de surface de plancher).

De plus, il peut être créé 400 m² de surface de plancher à usage d'hébergement (gîte rural...) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 La largeur de plateforme des voies desservant les activités implantées dans la zone doit être au moins égale à 10 m.

UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées - Tous les effluents doivent être évacués par des dispositifs respectant la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2 Eaux pluviales - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3 AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle à usage professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'implantation des constructions doit permettre l'utilisation la plus cohérente possible de la superficie libre restante en vue d'une construction ultérieure.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport à l'alignement des rues et places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE, sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.3 Pour les constructions existantes, quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'isolation par l'extérieur est autorisée.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.
- 7.5 Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 4 m.

Quelle que soit la distance d'implantation entre constructions existantes, l'isolation par l'extérieur est autorisée.

UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.
- 10.2 Est de la RD 83 : Les sous-sols sont interdits. Dans les terrains de la zone UE à l'Est de la voie ferrée, le niveau inférieur des constructions (sauf piliers de fondation, vides sanitaires) ne peut être situé plus bas qu'à 0,30 m au-dessus du niveau des voies de dessertes au droit du projet.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.
- 11.2 La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et leur implantation, en particulier au niveau des entrées, doit être conçue de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvres sur la voie publique.

UE 12 - STATIONNEMENT

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

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

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les espaces libres non destinés au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantés. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Les nouvelles plantations devront être constituées majoritairement à partir d'essences locales fruitières ou feuillues.
- 13.2 Il doit être réalisé des plantations d'un, voire deux alignements à raison d'un arbre de haute tige tous les 10 m :
- Σ le long des voies et des limites de la zone agricole
 - Σ le long des abords non construits des parcs de stationnement et des dépôts extérieurs de toutes sortes.
- 13.3 Les dispositions des articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

UE 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 14.2 A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 14.3 La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils comprennent différents découpages distingués selon leurs vocations ou leur degré d'ouverture à l'urbanisation :

- *AUb, à vocation principale d'habitat (site de l'ancienne briqueterie)*
- AUe, réservé aux activités économiques
- AUh, à vocation principale d'habitat, -subdivisés eux-mêmes en plusieurs sous-secteurs selon leurs conditions d'aménagement-,
- AUl, à destination de loisirs
- AUm, à vocation mixte habitat-commerce
- AUs, pour les activités scolaires ou sportives
- AUv, destiné à l'accueil d'installations horticoles et viticoles
- AUr dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

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

ARTICLES

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Nonobstant les dispositions visées à l'article AU 2 ci-dessous, les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.
Les exhaussements de sols sont interdits en zone de crue centennale. Sont toutefois autorisés les travaux et installations destinés à réduire les conséquences d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs, après études préalables et éventuellement mise en place de mesures compensatoires.
- 1.3 Dans le sous-secteur AUhr, toutes constructions sont interdites dans les fuseaux de visibilité inconstructibles figurant au plan de zonage conformément à la légende.

1.4 Dans le secteur AUb, les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher.

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

Sont autorisés :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des occupations et utilisations du sol visés à l'article AU 1 (alinéa AU 1.2 et AU 1.3) :
 - les équipements publics et d'intérêt collectif et leurs annexes techniques,
 - les équipements légers de moins de 4 m de haut, entièrement démontables liés et nécessaires à l'exploitation agricoles des terrains (pépinières, horticulture...), sauf en secteur *AUb*, AUhr, AUhf et AUhg.

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

2.2 Dans le secteur AUh, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition :

- d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (AFU, lotissement, constructions groupées...) d'un minimum de 0,5 ha de superficie ou de la totalité restante du secteur, soit dans le cadre de constructions collectives d'un minimum de 1 000 m² de surface de plancher.
- Toutefois, dans les secteurs compris dans le périmètre classé en vignoble AOC les constructions à usage viticole liées et nécessaires à une exploitation viticole ayant en charge une surface supérieure à la Surface Minimum d'Installation (SMI). Ces constructions doivent respecter les dispositions prescrites pour le secteur AUv et les conditions ci-après :
*l'emprise de la voie concernant leur terrain telle que définie dans le schéma soit déjà acquise par la collectivité publique ou une association syndicale de l'ensemble des propriétaires du secteur ;
le terrain doit déjà être desservi par une rue équipée.*
- les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ;
- les opérations, ou tranches d'opérations, soient contiguës à la limite d'une voie de la zone U, ou aux voies d'une des tranches déjà viabilisées de la zone.

L'aménagement des sous-secteurs AUhl et AUhs doit être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

2.3 Dans le secteur AUe, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UE, sous forme d'opération groupée ou non d'un minimum de 1 ha de superficie.

De plus, il faut que :

- les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur et des secteurs avoisinants ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ;
- l'opération doit être contiguë à une voie d'une zone U ou une voie d'une tranche déjà équipée ;
- les opérations de construction ou d'aménagement doivent avoir une taille minimale de 1 ha.

2.4 Dans le secteur AUm, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA. Toutefois au rez-de-chaussée sont seules autorisées celles à usage commercial et artisanal et ne produisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'un quartier résidentiel.

De plus, il faut que les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur et des secteurs avoisinants ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ; l'opération doit être contiguë à une zone U ou une tranche déjà équipée.

2.5 Dans le secteur AUs, les utilisations et occupations du sol liées et nécessaires à la pratique de sports, d'activités scolaires ou de loisirs, y compris les logements nécessaires au gardiennage.

- 2.6 Dans le secteur AUv, les constructions liées et nécessaires aux activités horticoles et viticoles, y compris les logements sous les conditions définies pour le secteur Ae à l'article A 2. De plus, il faut que les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles et que l'opération soit contiguë à une tranche déjà équipée.
- 2.7 Dans le secteur AUl, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique ouverte au public de loisirs et de sports liée à un plan d'eau, ainsi que l'exploitation de gravières. Les constructions autres que celles nécessitées par l'exploitation de la gravière doivent constituer, cumulées, moins de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et moins de 5 m de haut. Les seules aires de jeux et de sports autorisées sont les activités non mécaniques liées à l'eau ou à la détente : barques, pêche, location de vélos, buvette... ;
- 2.8 Dans le secteur AUr, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.
- 2.9 *Dans le secteur AUb, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone urbaine, à vocation principale d'habitation, d'hébergement, d'équipements ou de services à la population, de commerce de proximité, de restauration, d'activités tertiaires compatibles avec un voisinage d'habitation, à condition :*
- *D'être compatibles avec les principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur ;*
 - *Que les équipements soient réalisés en cohérence avec l'aménagement de l'ensemble du secteur prévu en OAP, ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ;*
 - *Que les opérations, ou tranches d'opérations, soient contiguës à la limite d'une voie de la zone U, ou aux voies d'une des tranches déjà viabilisées du secteur en question ;*
 - *D'être réalisées, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'un minimum de 0,5 ha de superficie, ou de la totalité restante du secteur,*
 - *De ne pas créer de sous-sol.*

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la R.D. 83 ou ses bretelles d'accès.

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à défaut d'indications particulières, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m si elle dessert plus de deux logements et 4 m dans les autres cas.

3.2.3 Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans les sous-secteurs AUhl et AUhs, la longueur des impasses n'est pas réglementée. Toutefois, l'aire de retournement demeure obligatoire. *Les mêmes prescriptions sont applicables dans le secteur AUb.*

Dans le secteur AUb, les profils de voiries devront être compatibles avec les gabarits prévus dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernée.

3.3 DESSERTE PRIMAIRE ET LE CAS ÉCHÉANT SECONDAIRE DE CHAQUE SECTEUR

La voie primaire de chaque secteur doit :

3.3.1 Secteur AUh :

3.3.1.1. **Sous-secteur AUhg** : assurer une emprise minimum de 6 m au Gallbuehlweg.

3.3.1.2 **Sous-secteur AUhf** : assurer l'élargissement du chemin existant Unterferkelweg, à 8 m d'emprise selon le plan d'alignement approuvé, prolongé par l'emplacement réservé n° 13.

3.3.1.3. **Sous-secteur AUhs** : la voie de desserte du sous-secteur AUhs doit avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

En matière d'intégration paysagère l'urbanisation des secteurs assurera la concrétisation des éléments définis dans les Orientations d'Aménagement (Document 3e).

3.3.1.4. **Sous-secteur AUhr** : l'élargissement du chemin Unterebuergeleweg et son bouclage à la rue Pasteur selon le plan d'alignement approuvé à 8 m d'emprise minimum en conservant leur axe existant.

3.3.1.5 **Sous-secteur AUho et AUhp** : la réalisation reprenant les principes du schéma défini dans les Orientations d'Aménagement (Document 3e).

3.3.1.6 Sous-secteur AUm et AUr : la réalisation reprenant les principes du schéma défini dans les Orientations d'Aménagement (Document 3e).

3.3.2 **Secteur AUe** : La création d'une voie faisant converger de façon rationnelle et cohérente l'ensemble des dessertes des terrains vers un seul accès à la Route Départementale.

3.3.3 **Secteur AUv** : La desserte est assurée à partir des voies existantes ou inscrites en emplacement réservé à l'exception de la rue du 4^{ème} Régiment de Spahis Marocains où les accès individuels sont interdits.

AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est imposé à toute opération la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement desservant toutes les constructions consommant de l'eau, réseaux rattachés eux-mêmes au réseau public.

Ces réseaux collectifs doivent respecter les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. en secteur AUh et une capacité telle qu'ils puissent permettre la desserte d'une densité homogène minimale de 2 000 m² de surface de plancher à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

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

4.2.2 Eaux pluviales - L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés sur chaque parcelle. Les eaux de ruissellement des parkings et aires de manœuvres devront faire l'objet d'un traitement préalable avant leur évacuation dans le milieu naturel.

4.3 ELECTRICITE - TELEPHONE - AUTRES RESEAUX DE DISTRIBUTION

Les réseaux collectifs et les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et d'autres distributions d'énergie ou de communication doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou à usage professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Pour les secteurs AUm, AUv, ainsi que AUh, exceptés les sous-secteurs AUhl et AUhs :

6.1.1 Sauf indications contraires à respecter figurées sur les schémas d'organisation annexés, par rapport à au moins une rue, la majorité des points de la façade qui donne sur la rue doit être située à une distance de l'alignement des voies existantes ou projetées au plus égale à :

- 1,50 m en bordure des voies primaires telles que figurées sur les schémas d'aménagement ou indiquées à l'article AU 3 § 3.3.1 ainsi qu'en bordure des emplacements réservés ;
- 5,00 m en bordure des autres voies au cas où le terrain ne jouxte pas, ou ne jouxte que sur une largeur insuffisante, un des types de voies énoncées ci-avant.

6.1.2 Les garages non incorporés dans le volume d'un bâtiment principal doivent être implantés entre 5,00 m et 6,00 m du bord des voies.

6.1.3 Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux autres constructions annexes (c'est-à-dire autres qu'à usage d'habitation ou d'activités économiques). De même, elles ne s'appliquent pas aux constructions en deuxième ligne (ou plus en recul), si le terrain est en retrait sans possibilité de façade suffisante sur la rue ou déjà construit en première ligne par un bâtiment principal.

6.1.4 Nonobstant les règles ci-dessus, les constructions doivent être situées à plus de 35 m de l'axe de la R.D. 83.

6.2 Pour les secteurs AUe, AU ℓ et AU s s'appliquent l'article UE 6.

6.3 Dans les sous-secteurs AUhs et AUhl, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

6.4 *Dans la zone AUb, les constructions devront s'implanter sur limite d'emprise publique ou avec un recul.*

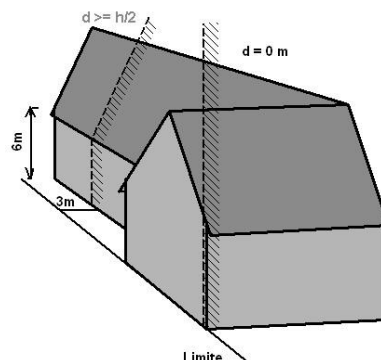
Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 30 m²) devront être implantés en alignement de la façade principale ou en recul.

AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour les secteurs AUh, AUm, AU s et AUv :

7.1.1 A moins de 15 m d'une voie :

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. Sinon la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (0_m ou $D > H/2$ avec un minimum de 3 m).

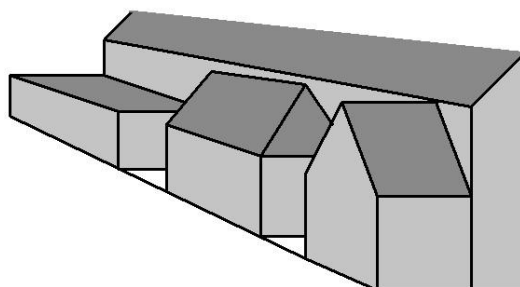


7.1.2 A une distance supérieure ou égale à 15 m d'une voie :

7.1.2.1 Les constructions principales doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D > H/2$ avec un minimum de 3 m).

7.1.2.2 Les constructions annexes doivent être implantées sur limite ou à 3 m de la limite la plus proche. Dans le cas d'une implantation sur limite, leur hauteur à l'égout du toit est au maximum de 3 m (pour la partie du bâtiment situé à moins de 3 m de cette limite). Le toit peut être une toiture-terrasse ou comporter 2 pans de dimensions égales (et éventuellement une croupe) ou être adossé sur une construction principale.

7.1.2.3 Les règles ne s'appliquent pas en cas d'adossement sur des constructions existantes de dimensions égales ou supérieures, situées sur le terrain voisin.



7.2 Pour les secteurs AUe s'applique l'article UE 7.

7.3 Pour les constructions existantes, quelles que soient la profondeur par rapport à l'alignement de la voie et la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'isolation par l'extérieur est autorisée.

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

7.5 Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.6 *Pour le secteur AUb, les constructions devront s'implanter selon les règles suivantes :*

Pour les îlots individuels ou intermédiaires (en zone jaune dans les orientations graphiques des OAP – document 3e-2) :

A moins de 25 mètres d'une voie, les constructions doivent s'implanter sur limites séparatives ou avec un recul de 2 mètres minimum.

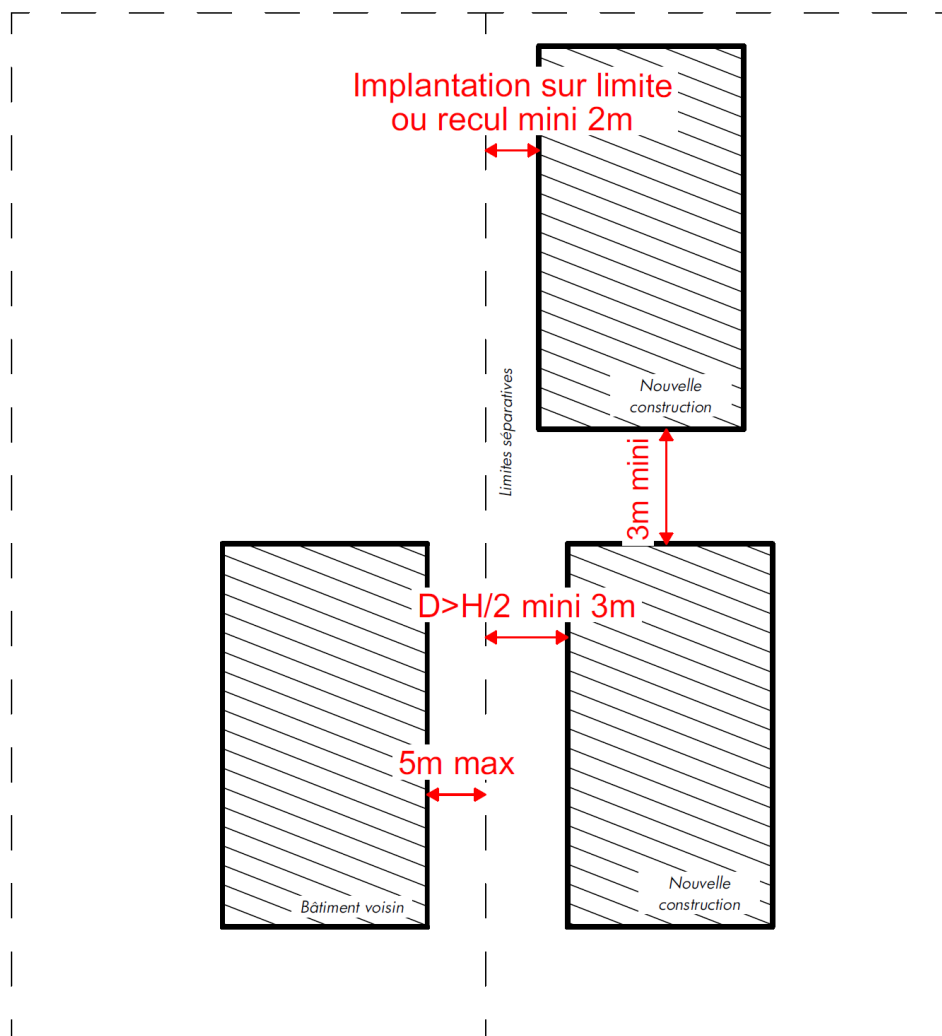
A une distance supérieure ou égale à 25 mètres d'une voie, les constructions principales doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D > H/2$ avec un minimum de 3 mètres).

Pour les îlots intermédiaires ou collectifs (en zone orange dans les orientations graphiques des OAP – document 3e-2) :

Les constructions doivent s'implanter sur limites séparatives ou avec un recul de 2 mètres minimum.

Si une construction est implantée sur une parcelle voisine à moins de 5 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à trois mètres ($D > H/2$ avec un minimum de 3 mètres).

> H/2 avec un minimum de 3 mètres) le long de cette limite séparative au droit du bâtiment existant.



Les constructions destinées aux équipements et services publics et d'intérêt collectifs pourront s'implanter sur limite séparative ou en recul.

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

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

AU 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur AUm, dans la surface du terrain située à plus de 15 m du bord des voies, l'emprise au sol cumulée des bâtiments d'une même unité foncière ne peut excéder 20 %.

Cependant, en cas de bâtiment à usage d'activité professionnelle (autre que le simple dépôt de stockage non complémentaire à une activité présente dans l'unité foncière) l'emprise au sol est portée à 75 % en secteur AUm.

En secteur AUh (comprenant les sous-secteurs AUhl et AUhs) *et Aub*, l'emprise au sol des constructions, hors piscines, ne pourra dépasser les deux tiers de la superficie du terrain.

AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A défaut d'indications spécifiques, la hauteur est calculée verticalement depuis le terrain naturel.

10.1 En secteurs AUe et AUs, il est fait application de l'article UE 10.

10.2 En secteurs AUh et AUm, il est fait application des règles suivantes :

10.2.1 *Hauteur maximum en nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux des constructions, combles aménageables exclus, ne peut excéder :

- TROIS en sous-secteur AUho ;
- DEUX dans le reste des secteurs AUh et en secteur AUm.

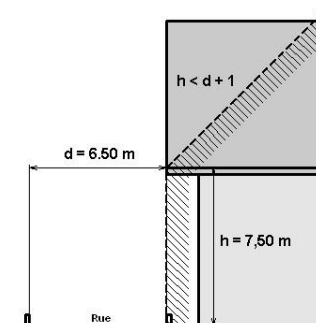
Pour le décompte des niveaux, on ne prend pas en compte ceux dont le dessus de la dalle (ou plancher...) supérieure est situé en tous points :

- dans les sous-secteurs du relief AUhf, AUho, AUhr et AUhg, en-dessous ou au niveau du terrain naturel ;
- dans le reste du secteur AUh et dans le secteur AUm, à 0,50 m ou moins au-dessus du niveau du terrain naturel.

10.2.2 *Hauteur maximale à la gouttière*

La hauteur à la gouttière est limitée à 9,00 m en sous-secteur AUho, 5,00 m en sous-secteurs AUhf, AUhr et AUhg et 6,50 m dans le reste des secteurs AUh et AUm.

De plus, la hauteur à l'égout du toit ne peut excéder la distance, additionnée d'un mètre, au bord opposé de toute rue ($H < D + 1$ m).



10.2.3 *Hauteur maximale au faîte du toit*

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 15 m en sous-secteur AUho, 10 m en sous-secteurs AUhf, AUhr et AUhg et 12,50 m dans le reste des secteurs AUh et AUm.

10.2.4 *Hauteur minimale du rez-de-chaussée en secteur mixte*

En secteur AUm, la hauteur totale plancher/plafond du rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

10.2.5 *Niveau inférieur des constructions en secteur de proximité de la nappe phréatique du sol*

Le dessus de la dalle (ou à défaut du parterre) inférieur des constructions (sauf piliers de fondation, vides sanitaires...) ne peut être situé plus bas que :

- dans le sous-secteur (Sud-Est de l'agglomération) AUhl, le niveau de la rue de Bâle et de son prolongement ;
- dans les sous-secteurs (Nord-Est de l'agglomération) AUhs et AUm, 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

10.3 En secteur AUv, il est fait application de l'article NC 10.

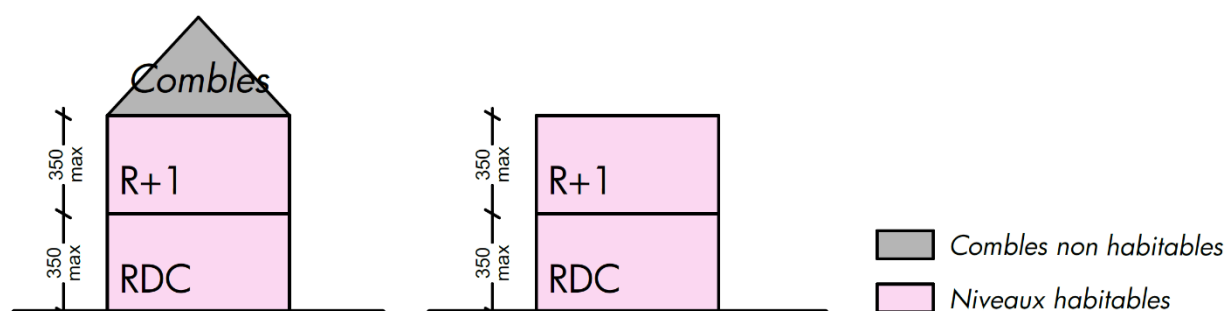
10.4 En secteur AUl, la hauteur des bâtiments ne peut dépasser 5 m.

10.5 Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

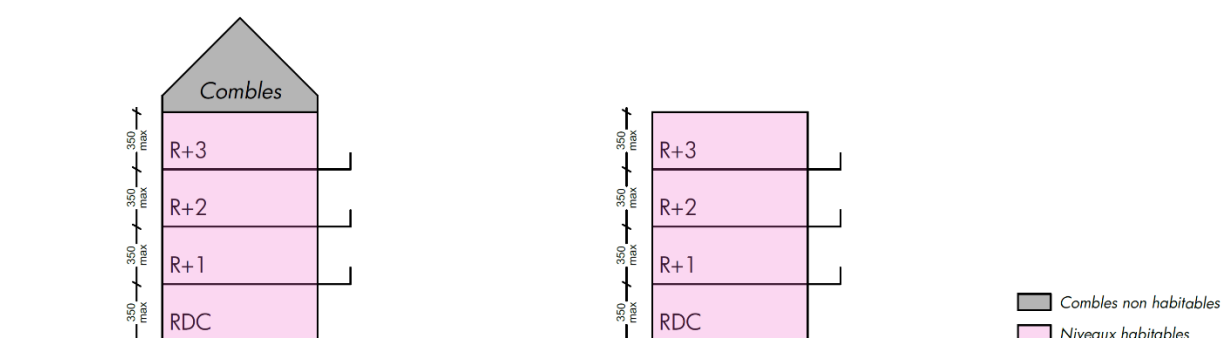
10.6 Dans le secteur AUb, les hauteurs maximales sont fixées en fonction des types de constructions identifiées au schéma d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elles sont limitées à :

- Dans les îlots de logements individuels ou intermédiaires à R+1+Combles (non aménageables) ;



- Dans les îlots de logements intermédiaires ou collectifs à R+3+Combles (non aménageables) ;



- Dans l'ensemble du secteur AUb, la hauteur maximale d'un étage habitable ne pourra excéder 3,5 mètres ;
- La hauteur maximale des équipements publics est limitée à 12 mètres.

AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 En secteurs AUe, AUs et AUv, il est fait application de l'article UE 11.

11.2 En secteur AUh et AUm :

11.2.1 Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.

11.2.1.1. **Façades** : Les couleurs vives sont prohibées.

Le traitement des ouvertures en façades doit affirmer la verticalité des percements.

Les portes d'entrée et portes de garage doivent être réalisées en bois d'aspect naturel (autoclavé ou lasuré), *en métal ou en PVC*.

Les ailes et épaulements de bâtiment sont autorisés en façade arrière, pour préserver l'unité de la façade principale.

Les perrons, bow-window, oriels peuvent accompagner la façade principale pour animer et rythmer la rue.

11.2.1.2. **Toiture** : Les toitures des habitations doivent être constituées de tuiles plates en écaille ou fer de lance et de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat ou en tuiles à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé ou rouge vieilli et d'aspect mat.

La pente moyenne du toit doit être comprise entre 35° et 52° par rapport à l'horizontale sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement (du type auvent, marquise, véranda, lucarne...), s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal.

Les toits terrasses sont autorisés sauf en sous-secteurs AUhl et AUhs. Les matériaux de couverture des bâtiments autres qu'habitation ou mixtes doivent reprendre les formes et les teintes des matériaux de l'habitation implantée sur la même unité foncière quand elle existe, à défaut parmi celles du voisinage. D'autres matériaux comme les panneaux de verre sont toutefois autorisés.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale des lieux. Leur emploi est notamment préconisé sur les pans de toitures non visibles du domaine public ou comme élément architectural d'accompagnement (auvents, marquises...)

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

La pente moyenne minimum des toitures des annexes non contiguës à une habitation est de 30°.

Les châssis de toiture doivent avoir une taille maximum de 0,55 x 0,78 m et ne doivent pas dépasser le nombre de deux par pan de toiture.

Dans les sous-secteurs AUhl et AUhs, les lucarnes doivent être constituées par des encadrements en bois et leurs jouées traitées en crépi de couleur identique à la façade, ou en habillage bois d'aspect naturel. Le bois peut être remplacé par un matériau d'aspect identique.

11.2.2. Les clôtures

11.2.2.1. En secteur AUh autre que pour les sous-secteurs AUhl et AUhs :

11.2.2.1.1. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m, mur de soutènement éventuel compris, sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

Elles devront comprendre au minimum une bordure dépassant de 0,10 m le niveau contigu de la voie.

11.2.2.1.2 Les autres clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

Elles doivent être constituées exclusivement de grillage sur potelets (et éventuellement d'un muret de fondation ne dépassant pas 0,10 m de haut).

11.2.2.2. En sous-secteurs AUhl et AUhs :

Les clôtures sur rue devront comprendre un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,50 mètre par rapport au niveau contigu de la rue. Ces clôtures seront constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie de conception simple. L'usage de panneaux de bois plein de type claustra est interdit. La hauteur totale de la clôture sur rue est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants du type grille, grillage, dispositif à claire-voie ou de lattis de bois, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives pourront être doublées de haies vives à base d'essences locales fruitières ou feuillues, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs admises. Les clôtures sur limites séparatives pourront, en outre, être constitués de haies vives.

11.2.3. Sont autorisés les remblais plans de terrain en assise ou en appui à une construction, d'une hauteur entre 0,50 et 0,70 m à partir du niveau de la rue ou prenant appui sur les limites séparatives par le biais d'un mur de soutènement limité à 0,70 m. Au sein des terrains situés à l'Ouest de la rue de Gaulle, de la route de Westhalten, de la rue des Vosges, de la rue Pasteur et de la rue de Pfaffenheim, la hauteur des remblais n'est pas réglementée.

Les talus artificiels ou les murs de soutènement doivent être fractionnés en terrasses séparées par des dénivellations de 1,50 m maximum.

11.2.4. De plus, dans les sous-secteurs AUhf, AUho, AUhr et AUhg, la ligne de faîtage des toits doit être parallèle aux courbes de niveau.

- 11.3. En secteur AUℓ, pour tout bâtiment la structure et les parties apparentes doivent être en bois, la couverture doit être en tuile rouge brique nuancée ou en bardeau bois.

11.4. En secteur AUb :

- 11.4.1 *Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes au sein du nouveau quartier et de ses îlots constructibles.*

Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de son intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

11.4.2 Façades :

- *Les couleurs vives sont prohibées.*
- *Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes (principe de cohérence d'ensemble et/ou par îlots).*

11.4.3 Toiture :

- *Les toitures à quatre pans sont interdites pour toutes les constructions.*
- *Les toitures monopente sont interdites pour les bâtiments d'habitation.*
- *En cas de toiture en pente, les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 52°, sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement (du type auvent, marquise, véranda, lucarne...), s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal.*
- *Les différentes façades de l'attique seront obligatoirement en recul de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical des façades principales de la construction.*
- *Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., dont la toiture présente une faible pente, le remplacement de la couverture initiale peut être effectué à partir de matériaux assurant une intégration satisfaisante dans le site et le paysage urbain.*

11.4.4 Les clôtures :

- *La hauteur des clôtures est appréciée par rapport au niveau de la voirie pour les clôtures sur rue, et par rapport au terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.*
- *La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,5 mètres et de 1,8 mètres pour les clôtures sur limites séparatives.*
- *Les clôtures opaques et les murs pleins sont interdits. Les murs-bahut d'une hauteur de 0,4 mètre sont autorisés.*

11.4.5 Installations techniques :

- *Toute installation technique (gainex ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, chauffage, ventilation, etc.) doit être le moins visible possible depuis l'espace public en étant implantée selon une logique de dissimulation.*
- *Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les pompes à chaleur air/eau, climatiseurs et VMC, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage. Des mesures d'atténuation adaptées devront être mises en place.*

11.4.6 Panneaux solaires :

Les panneaux solaires seront autorisés en veillant à leur intégration architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.4.7 Matériaux :

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

11.4.8 Volumétrie :

Les lots individuels composés d'un seul volume en toiture plate sont interdits.

AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou pour des motifs architecturaux, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il possède lesdites places en propriété.

A défaut, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession d'au minimum 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.2 En secteur AU, les aires de stationnement doivent être obligatoirement dans le couvert végétal (arbres, haies...). Pour le revêtement du sol, il ne doit pas être utilisé de matériaux d'aspect trop tranché, tel que bitumineux ou béton.

12.3 En secteur AUb, il est demandé un minimum de places de stationnement :

- *Logements individuels : deux places par logement*
- *Autres logements :*
 - *Une place par logement jusqu'à 2 pièces incluses ;*
 - *Deux places par logement pour les autres logements.*
- *A l'échelle de l'opération dans le secteur AUb d'assise, 60 places de stationnement « visiteurs » devront être créées sur l'espace public, notamment dans les emprises des voiries.*

Ces normes remplacent celles énoncées en annexe (Normes minimales de stationnement) du présent règlement (p.58) pour les opérations de logements et les places « visiteurs ».

AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 En secteurs AUe, AUu et AUv, il est fait application de l'article UE 13.

13.2 En secteurs AUh et AUm, les règles suivantes s'appliquent :

13.2.1 La proportion des espaces collectifs -voiries, stationnement, espace vert commun...- ne peut être inférieure à 20 % de la surface totale de l'opération.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.

Il doit être planté des arbres à raison d'au moins un arbre pour 3 ares de superficie du terrain accueillant une habitation. Les nouvelles plantations devront être constituées majoritairement à partir d'essences locales fruitières ou feuillues.

13.2.2 Les haies de clôtures sur rue ne peuvent dépasser la hauteur de 1,50 m au niveau de la rue. Les haies des autres clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 2 m.

13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 En secteur AUl, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées et renforcées ponctuellement par des arbres d'une des espèces suivantes : aulnes, saules, frênes ou peupliers...

13.5 L'indication de mail planté définis par les schémas de desserte (voir les *Orientations d'Aménagement* - document 3e) doit être réalisé par la plantation complète de l'emprise par des arbres de haute tige. Par ailleurs, pour chaque opération en sous-secteur AUhl doit être prévue, en limite Sud et en limite Est, la réalisation d'une haie arborée. De même, en limite Est du sous-secteur AUhs, doit être aménagé un front végétalisé d'une largeur minimale de 4 mètres.

13.6 En secteur AUr, les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.7 En secteur AUb, la superficie des espaces en pleine terre doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.

Les surfaces semi-perméables (type pavés herbe) seront comptabilisées pour moitié dans le calcul de ces espaces de pleine terre.

Les arrières de parcelles donnant sur la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue du Stade devront être plantées avec des haies arbustives vives/champêtres sur une largeur minimale de 2 mètres mentionné dans les OAP.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

AU 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 14.2 A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 14.3 La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE II - ZONE A

C'est une zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.

Elle comprend :

- le secteur Aa globalement inconstructible, incluant le sous-secteur Aa1.
- le secteur Ae autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (sous réserve le cas échéant du respect des dispositions du plan de prévention contre les risques d'inondation (PPRI) de la Lauch).

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

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.2 Nonobstant les dispositions visées à l'article A 2 ci-dessous, les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.

Les exhaussements de sols sont interdits en zone de crue centennale. Sont toutefois autorisés les travaux et installations destinés à réduire les conséquences d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs, après études préalables et éventuellement mise en place de mesures compensatoires.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

2.1 Dans l'ensemble de la zone A, secteurs Aa et Ae compris :

2.1.1 Les installations et bâtiments à usage d'infrastructure collective : distribution d'énergie, équipements hydrauliques, télécommunication, gestion du trafic routier ou ferroviaire. Notamment, les constructions et les réalisations d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation du chemin de fer.

2.1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

2.1.3 A moins de 20 m d'un étang de pêche, la construction d'un abri de pêche, à raison d'un par unité foncière et par étang. Ces constructions doivent être légères, de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieures à 25 m² et de moins de 4,50 m de haut au faite du toit.

2.1.4 Les exhaussements ou affouillements du sol. Toutefois, s'ils sont d'une hauteur ou d'une profondeur supérieures à 2 mètres et d'une surface de plus de 100m², ils ne sont autorisés que pour :

- des raisons viticoles (terrasses) ;
- les fondations d'une occupation des sols autorisée par ailleurs ;
- la création de réserves d'eau nécessaires à la lutte contre les incendies.

2.1.5 Les éléments de paysages à protéger délimités au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Seules sont autorisées les interventions destinées à mettre en valeur ou à renforcer leur intérêt esthétique et/ou écologique : selon les cas, nettoyage sélectif, coupe de boisements parasites...

- 2.1.6 L'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11.
- 2.2 Dans le secteur Ae :
- 2.2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition de justifier :
- de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation³ au vu de la réglementation en vigueur
 - de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ; à condition que ces constructions et installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions végétales ou animales, ou au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation.
- 2.2.2 Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (piscines, aire de jeux...), ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnel dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (soit au maximum 400 m² de surface de plancher).
- 2.2.3 Il peut être créé 200 m² de surface de plancher à usage d'hébergement (gîte rural) à l'intérieur des bâtiments existant au moment de l'approbation du P.L.U./
- 2.3 Dans le sous-secteur Aa1, le réaménagement, la transformation, la rénovation et l'extension du hangar existant dans la limite de 20 % de l'emprise initiale afin de répondre aux besoins et aux nécessités de fonctionnement et d'exploitation du domaine viticole du lycée agricole et viticole.

³ Surfaces de référence définies par arrêté préfectoral en application de l'article L 312.6 du Code Rural

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

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

3.2 VOIRIE

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

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En l'absence de possibilité de raccordement aux réseaux publics d'eau et d'assainissement, il y a obligation de réaliser un système individuel conformément à la réglementation en vigueur.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute sortie ou création d'une nouvelle exploitation, implique un terrain d'une surface minimale de 50 ares.

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

6.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (exceptée les R.D. 18b et RD 83),
- 15 m par rapport à l'axe de la R.D. 18b,
- 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 83,
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

6.2 Les clôtures implantées à moins de 4 m d'un cours d'eau doivent être réalisées de façon à être aisément démontables.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

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

Une distance minimale de 2 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

A 9 - EMPRISE AU SOL

Sauf dans le sous-secteur Aa1, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Dans le sous-secteur Aa1, l'emprise au sol du bâtiment existant pourra être augmentée dans la limite de 20 % de son emprise au sol initiale.

A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîte du toit à l'exception des maximums de hauteurs visés spécifiquement à l'article A 2 et au titre I, article 5. Cette règle ne s'applique pas aux élévateurs, pylônes, éléments techniques de faible emprise. La hauteur des silos verticaux est limitée à 15 mètres, afin d'en restreindre l'impact dans un paysage très ouvert et sensible

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des bâtiments doit s'intégrer au mieux dans le milieu naturel environnant.

Les habitations doivent viser une forte unité architecturale d'ensemble avec le reste des bâtiments de l'exploitation.

Façades : Les matériaux brillants ou réfléchissants en dehors du verre, sont interdits. Ils doivent être dans un ton ambre.

Les façades des abris de pêche doivent être exclusivement revêtues de bois ou en matériaux imitant le bois, de teinte naturelle.

Clôtures : Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) sont autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive d'essences à feuillage persistant sont interdites.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux. Les murs-clôtures et clôtures fixes existants pourront être reconstruits en conservant leur aspect initial.

Dans le sous-secteur Aa1, la rénovation du hangar existant devra s'appuyer sur un traitement des façades et des toitures et un choix des matériaux garantissant une insertion satisfaisante du bâtiment au site et au paysage du piémont viticole.

A 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les normes de stationnement, les dispositions fixées en annexe sont applicables.

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés, dont l'emprise figure au plan de zonage toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonnée à son remplacement par une espèce équivalente.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont réglementés.

La moitié du pourtour des bâtiments doit être plantée de manière continue d'arbres de hautes tiges, d'essence feuillue indigène (fruitiers...).

Dans le sous-secteur Aa1, la réhabilitation du bâtiment existant devra être accompagnée par un programme de végétalisation à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

CHAPITRE III - ZONE N

Ces zones naturelles et/ou forestières sont protégées 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

La zone N comprend un secteur Nb destiné à l'exploitation de carrières et un secteur Ng destiné à la pratique du golf.

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

ARTICLES

N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2 Nonobstant les dispositions visées à l'article N 2 ci-dessous, les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.
Les exhaussements de sols sont interdits en zone de crue centennale. Sont toutefois autorisés les travaux et installations destinés à réduire les conséquences d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs, après études préalables et éventuellement mise en place de mesures compensatoires.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone N :
- 2.1.1 L'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite totale de 30 % de l'emprise initiale du bâtiment d'origine, et ce de manière non cumulative. Les annexes pourront être accolées ou implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction initiale. La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur d'origine.
La reconstruction à l'identique dans un délai de 3 ans après un sinistre ou la démolition de la construction est autorisée.
- 2.1.2 Les installations et bâtiments à usage d'infrastructure collective : distribution d'énergie, équipements hydrauliques, télécommunication, gestion du trafic routier ou à l'activité ferroviaire.
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.4 Les exhaussements ou affouillements du sol de plus de 2 m et 100 m² d'emprise au sol pour les fondations d'une occupation des sols autorisée par ailleurs.
- 2.1.5 Les éléments de paysages à protéger délimités au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Seules sont autorisées les

interventions destinées à mettre en valeur ou à renforcer leur intérêt patrimonial, paysager et écologique : selon les cas, coupe sélective, renaturation...

- 2.1.6 Equipements publics de loisirs liés à la forêt : abris pour les promeneurs complètement ouverts au moins sur un côté, parcours de santé ou de découverte de la nature.
- 2.1.7 Dans une profondeur de 15 m au-delà des zones U et AU, la réalisation de piscines sur le terrain de la résidence principale de l'utilisateur située dans ces zones.
- 2.1.8. L'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**.
- 2.2 Dans le secteur Nb, l'exploitation de carrières et les constructions et installations liées et nécessaires à cette exploitation.
- 2.3 Dans le secteur Ng, les aires de jeux et sports ouverts au public destinées à la pratique du golf et les équipements utiles et nécessaires à celui-ci de moins de 3 m de haut et de faible emprise au sol cumulée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

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

3.2 VOIRIE

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

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public, obligation de réaliser un système individuel conformément à la réglementation en vigueur.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (exceptée la R.D. 18b et R. D. 83),
- 15 m par rapport à l'axe de la R.D.18b,
- 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 83,
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés pour les constructions et clôtures fixes.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

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

Une distance minimale de 2 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée, sauf pour les extensions des maisons d'habitation existantes.
Les extensions des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes sont limitées à 30 % de l'emprise initiale du bâtiment d'origine.

N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m au faîte du toit à l'exception des maximums de hauteurs visés spécifiquement à l'article N 2 et au titre I, article 5.

De même, il s'applique la règle A 10 aux secteurs Nb et Nf.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les façades des abris pour promeneurs doivent être exclusivement revêtues de bois ou en matériaux imitant le bois, de teinte naturelle.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive d'essences à feuillage persistant sont interdites.

N 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les normes de stationnement, les dispositions fixées en annexe sont applicables.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés, dont l'emprise figure au plan de zonage toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonnée à son remplacement par une espèce équivalente.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont réglementés.

La moitié du pourtour des bâtiments doit être plantée de manière continue d'arbres de hautes tiges, d'essence feuillue indigène (fruitiers...).

Les espaces intitulés « massifs boisés, bosquets, haies et alignements d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique » sont inconstructibles.

Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de massifs, bosquets, haies ou d'alignements d'arbres.

Ils peuvent accueillir des aménagements légers de mise en valeur du site à des fins pédagogiques ou récréatives et de réalisation de cheminements perméables de type « sport-nature ».

ANNEXE

Normes minimales de stationnement

Pour le calcul des surfaces nécessaires, on compte pour une place de stationnement 12,5 m² plus l'espace de dégagement nécessaire suffisant.

Logements (*hors secteur AUb*) :

- Moins de 3 pièces et moins de 75 m² de S.P.¹ 1 pl/logement
- Autres logements 2 pl/logement

De plus (*hors secteur AUb*) :

- Dans les opérations de construction d'habitations (lotissements, A.F.U....) de plus de 2 lots devra être réalisé un nombre minimal de places pour l'accueil des « visiteurs » ;
- Dans les opérations de construction d'habitation de plus de 300 m² de S.P., 3 places supplémentaires pour la première tranche de 300 m², puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 150 m².

De plus, pour les constructions d'habitation de plus de 600 m² de S.P., il est nécessaire de créer un local fermé directement accessible pour les bicyclettes, d'une surface au moins égale à 1 % de la S.P.

- Foyer de personnes âgées 1 pl/5 chambres
- Commerces isolés 60 % de la S.P. minimum
2 places
- Centres commerciaux de plus de 2 000 m² 100 % de la S.P. + places de livraison (100 m² minimum)
- Marchés 60 % de la S.P. + places aux véhicules des commerçants
- Bureaux 60 % de la S.P.
- Ateliers 30 % de la S.P.
- Dépôts 10 % de la S.P.
- Cliniques, hôpitaux 60 % de la S.P.
- Hôtels-restaurants 60 % de la S.P.
- Salles de spectacles, de sports, de réunions, de cultes, stades 1 pl/3 personnes
- Piscines, patinoires 100 % emprise
- Enseignement
 - o primaire et secondaire : 2 roues 1m² pour 2 élèves
 - o maternelle, primaire et collège : automobile 1,5 pl/classe
 - o lycée et supérieur : automobile personnel 1,5 pl/classe
 - élèves 1 pl/3 élèves

¹S.P. : Surface de Plancher

NB : Ces normes minimales ne sont pas applicables en zone UA. Elles sont également adaptées en secteur AUb (voir article AU 12.3) pour les opérations de logements et les places de stationnement « visiteurs ».

