

CHAPITRE V – ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création d'étangs.
- 1.6. A **HEIDWILLER**, les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m².

Dans les zones exposées au risque d'inondation qui sont reportées sur les plans de zonage pour information - Communes concernées par le P.P.R. de l'III^b

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé)**

Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

- 1.7. Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité à des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux.
- 1.8. Toute extension de plus de plus de 20 m² de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.
- 1.9. Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions).

Biens et activités futurs

- 1.10. Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exception des réseaux et installations enterrés, des occupations et utilisations du sol visées aux articles UE 2-2.8 à UE 2- 2.12. et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

^b Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 7

1.11. Le retournement des chenaux de crue actifs. Ces chenaux devront rester enherbés ou boisés.

- **Dispositions applicables en zone inondable par rupture de digue, à risque élevé (rouge).**
Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

1.12. Toute extension de plus de plus de 20 m² de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.

1.13. Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions).

1.14. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activité, des sous-sols existants.

Biens et activités futurs

1.15. Toute construction, installation, dépôt et activités de quelque nature que ce soit, à l'exclusion des réseaux enterrés, des occupations et utilisations du sol visées aux articles UE 2-2.19 à UE 2-2.23 et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).**
Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

1.16. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité, des sous-sols existants.

Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants

1.17. Tout remblaiement autre que ceux autorisés pour la réalisation des constructions visées aux articles UE 2- 2.24 à UE 2-2.32.

1.18. La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).**
Communes concernées : **ILLFURTH** et **TAGOLSHEIM.**

La coté de référence est :

- soit la cote des plus hautes eaux reportée sur la cartographie réglementaire (voir document n° 7 du dossier),
- soit 50 cm au-dessus des voies desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Biens et activités existants

1.19. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité, des sous-sols existants à usage d'habitation.

Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants

- 1.20. La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de cette cote et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que les précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouverture opposée au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...).
- 1.21. Toute réalisation de remblaiement autre que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

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

- 2.1. Les lotissements et les constructions à usage d'activités économiques à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec les sites et paysages environnants et les zones d'habitation avoisinantes.
- 2.2. L'aménagement, l'extension mesurée ou la transformation des constructions à usage d'habitation existante s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

Dans les zones exposées au risque d'inondation qui sont reportées sur les plans de zonage pour information - Communes concernées par le P.P.R. de l'III^b

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé)**
Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

- 2.3. La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
- 2.4. L'extension limitée, inférieure à 20 m², à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure à la cote des hautes eaux.
- 2.5. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- 2.6. Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.

^b Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 7

- 2.7. Le stockage temporaire de bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies.

Biens et activités futurs

- 2.8. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- 2.9. Les travaux de reconstitution de ripisylve le long des cours d'eau et de reconstitution de forêt alluviale.
- 2.10. A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par le choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels et la superficie de la zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- 2.11. Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de manière à ne pas être emporté par les eaux.
- 2.12. Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

- **Dispositions applicables en zone inondable par rupture de digue, à risque élevé (rouge).**
Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

- 2.13. L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20 m², à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure à la cote des hautes eaux répertoriées sur le plan de zonage du P.P.R., cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.
- 2.14. La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux, cote reportée sur le plan de zonage du P.P.R.

- 2.15.** Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- 2.16.** Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements d'infrastructure.
- 2.17.** Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation et à l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisances et la vulnérabilité des biens et activités.
- 2.18.** Pourront être autorisés l'aménagement, la transformation ou l'extension des exploitations agricoles existantes à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et qu'elles n'entraînent pas d'augmentation du nombre de personnes exposées.

Biens et activités futurs

- 2.19.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- 2.20.** La construction de locaux techniques non habités d'une surface inférieure à 20 m².
- 2.21.** Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- 2.22.** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de manière à ne pas être emporté par les eaux.
- 2.23.** Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

■ **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).**

Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

- 2.24.** L'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote du plancher soit supérieure à la cote de référence.
- 2.25.** L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux ...), à condition que les mesures compensatoires soient mises en œuvre de façon à compenser strictement les volumes de stockage de la crue et les surfaces d'expansion disparus ou à présenter une fonctionnalité équivalente.

- 2.26.** Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- 2.27.** Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- 2.28.** Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges.

Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants

- 2.29.** Les constructions non interdites à l'article UE 1-1.18 à condition que la cote de plancher du premier niveau des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence fixée par le service chargé de la police des eaux, tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote étant réputée non aménageable.
- 2.30.** Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par le choix de variantes économes en zones inondables. La variante retenue ne devra pas entraver l'écoulement des crues, ne pas modifier les périmètres exposés, et compenser strictement les volumes naturels et la superficie de la zone inondable disparue. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- 2.31.** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.
- 2.32.** Les aires de stationnement en surface réalisées sous la cote de référence, à condition de ne pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

• **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).**

Communes concernées : **ILLFURTH** et **TAGOLSHEIM**.

La cote de référence est :

- soit la cote des plus hautes eaux reportée sur la cartographie réglementaire (voir document n° 7 du dossier),
- soit 50 cm au-dessus des voies desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Biens et activités existants

- 2.33.** Les extensions des bâtiments existants, à condition que la cote du plancher soit supérieure à la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de cette cote, et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.

- 2.34.** La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux, cote reportée sur le plan de zonage du P.P.R.
- 2.35.** L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux ...).
- 2.36.** Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- 2.37.** Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- 2.38.** Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges.

Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants

- 2.39.** Les constructions non interdites à l'article UE 1-1.20 à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'appliquent aux constructions à usage de garage.
- 2.40.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.41.** Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- 2.42.** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au chapitre 3 du règlement du Service Public d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au chapitre 1 du règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.
L'article UE 5 est donc supprimé.*

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

- 6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

A / Par rapport aux propriétés de la zone UE

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Constructions sur limites séparatives:

- 7.2. A ILLFURTH, HEIDWILLER, SPECHBACH-LE-BAS et à WALHEIM, des constructions peuvent être implantées sur limite séparative lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 6 mètres pour Illfurth, Spechbach-le-Bas et Walheim et 8 mètres pour Heidwiller.

B / Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

- 7.3. 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.

Dispositions applicables aux constructions existantes :

- 7.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative à condition qu'une distance de 4 mètres comptés par rapport à la limite séparative perpendiculaire au plan de la façade de l'extension reste libre et sans que la hauteur de ces extensions dépasse la hauteur de la construction existante.

Autres implantations :

- 7.5. Les bâtiments publics, les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 3/4 de la superficie du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.
A **ILLFURTH** et **TAGOLSHEIM**, cette hauteur est portée à 15 mètres.
A **SPECHBACH-LE-BAS**, au lieu-dit "Allmendstraeng", la hauteur des bâtiments ne pourra dépasser la cote IGN 280 mètres, ce nivellement étant rattaché au repère IGN 1990 situé à l'église.
- 10.2. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'article 10, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par l'article 10.1.

Dispositions applicables en zone inondable par rupture de digue, à risque élevé (rouge) et par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).

- 10.4. Les dispositions précédentes (10.1 à 10.3) sont applicables à condition que la cote du plancher du premier niveau soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence fixée par le service chargé de la police de l'eau. Tout ou partie d'immeuble située au-dessous de cette cote est réputée non aménageable.

Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).

- 10.5. Les dispositions précédentes (10.1 à 10.3) sont applicables à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'appliquent aux constructions à usage de garage.

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

11.1. Bâtiments

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert ou dont l'aspect romprait avec celui des immeubles voisins est interdit.

Les parties pleines apparentes des façades doivent être constituées de matériaux durs : parement ou autre revêtement.

11.2. Clôtures

La hauteur des murs de soutènement ^d en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.3. Dépôts et stockages

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes définies ci-après :

- logement : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % de la surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher

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

^d Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

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

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

- 13.1.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Ces espaces doivent faire l'objet de plantations.
- 13.2.** Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres à haute tige.
- 13.3.** Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre à haute tige toutes les 3 places.
- 13.4.** Les espaces boisés à conserver et les plantations à créer sont classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation du sol.
L'article UE 14 donc supprimé.*