



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	35
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	37
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	55
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	69
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	81
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	91
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFa	97
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFB.....	107
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFC.....	117
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	125
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	133
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	135
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	145
CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEb	153
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	155
CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	157
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	165
CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	167
LEXIQUE	175

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 36 communes du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau : *Batzendorf, Bernolsheim, Berstheim, Bilwisheim, Bischwiller, Bitschhoffen, Brumath, Dauendorf, Donnenheim, Engwiller, Haguenau, Hochstett-, Huttendorf, Kaltenhouse, Kindwiller, Krautwiller, Kriegsheim, Mittelschaeffolsheim, Mommenheim, Morschwiller, Niedermodern, Niederschaeffolsheim, Oberhoffen-sur-Moder, Ohlungen, Olwisheim, Rohrwiller, Rottelsheim, Schirrhoffen, Schweighouse-sur-Moder, Uhlwiller, Uhrwiller, Valde-Moder, Wahlenheim, Wintershouse, Wittersheim.*

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

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

Le règlement écrit se décompose en plusieurs titres :

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

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public et des autres règlementations en vigueur qui s'appliquent, en toute hypothèse. En outre le PLUi s'inscrit dans une hiérarchie des normes établie des plans et des schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire ; le PLUi doit, s'il y a lieu, respecter les orientations fixées par les différents documents de planification de rang supra-communautaire.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre censées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics ou d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans [...] » Le PLUi autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité publique

Article 4 : Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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.

Article 5 : Règles applicables aux lotissements et projets communs

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque lot.

Article 6 : Division du territoire en zones

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

La définition de chaque type de zones et secteur de zone est disponible dans le rapport de présentation.

1. Les zones urbaines_ " zone U "

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

- **La zone UA**

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

La zone UA est divisée en **secteurs de zone** de typologie différente : **le secteur UAa** (centre ancien d'origine rurale), **les secteurs UAb et UAb1** (centre ancien d'origine médiéval), **le secteur UAc** (centre ancien en îlots fermés ou semi-fermés), **le secteur UAd** (centre ancien d'origine ouvrière) et **le secteur UAe** (centre ancien de bourg)

- **La zone UB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, artisanat, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ...), elle identifie des tissus bâtis qui se sont développés en extension des centres anciens. Il s'agit de tissus de faubourgs hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation.

La zone UB est divisée en **secteurs de zone** : les **secteurs UBa et UBa1** (faubourgs traditionnels), le **secteur UBB** (faubourgs urbains le long d'axes urbains structurants).

- **La zone UC**

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

La zone UC est divisée en **secteurs de zone** : les **secteurs UCa et UCa1** (pavillons individuels), les **secteurs UCb et UCb1** (ensemble dense de maisons individuelles).

- **La zone UD**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat collectif. Elle comporte un **secteur UDa**.

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La zone UE est divisée en **plusieurs secteurs de zone** : le **secteur UEd** (équipements collectifs à vocations diverses), le **secteur UEB** (équipements légers et non viabilisés), le **secteur UEc** (aire d'accueil des gens du voyage), le **secteur UEd** (camping), le **secteur UEE** (établissements médico-sociaux), le **secteur UEl** (équipements publics, sport et loisirs) et le **secteur UEm** (installations militaires).

- **La zone UFA**

Il s'agit d'une zone urbaine englobant une opération spécifique liés à de « grands projets », type ZAC à Haguenau.

- **La zone UFB**

Il s'agit d'une zone urbaine englobant une opération spécifique liés à de « grands projets », type ZAC à Bischwiller.

- **La zone UFC**

Il s'agit d'une zone urbaine englobant une opération spécifique liés à de « grands projets », type ZAC à Brumath.

2. La zone UX

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'activités économiques.

La zone UX est divisée en **secteurs de zone** à vocation dominante différente : les **secteurs UXa1, UXa2 et UXa3** (tissu économique mixte), les **secteurs UXb et UXd** (tissu économique à vocation dominante d'industrie et artisanat), le **secteur UXc** (tissu économique à vocation dominante de commerce), le **secteur UXe** (aérodrome) et les **secteurs UXf1 et UXf2** (Plateforme d'activités de la Région de Brumath).

3. Les zones A Urbaniser _ " zones AU"

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

- **La zone 1AU**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et services publics). Elle comporte **un secteur 1AUa**.

- **La zone 1AUX**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation dominante d'activités économiques.

La zone 1AUX est divisée en **plusieurs secteurs de zone** à vocation dominante différente : le **secteur 1AUXa** (tissu économique mixte), les **secteurs 1AUXb et 1AUXd** (tissu économique à vocation dominante d'industrie et artisanat) et le **secteur 1AUXe** (tissu économique à dominante tertiaire).

- **La zone 2AUEb**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation dominante d'équipements collectifs légers et non viabilisés

4. La zone Agricole _ " zone A "

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

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement.

La zone A est divisée en **secteurs** : le **secteur Aa** (zone agricole préservée) et les **secteurs constructibles** pour des exploitations agricoles : le **secteur Ab** (toute vocation agricole sauf les exploitations aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou le Règlement Sanitaire Départemental), le **secteur Ac** (toute vocation agricole) et le **secteur Ad** (uniquement vocation agricole de stockage y compris les comptoirs agricoles).

5. La zone Naturelle et Forestière _ " zone N "

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre VI du présent règlement sont les zones et les secteurs N, à protéger en raison soit :

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

La zone N est divisée en plusieurs **secteurs de zone** : le **secteur Na** (espace naturel ou forestier à protéger en raison d'une richesse écologique, d'une pollution ou d'un risque naturel), **le secteur Nb** (prise en compte de hangars de stockage), le **secteur Nc** (ouvert aux abris de pâture pour animaux), le **secteur Ne** (centre équestre), les **secteurs Nf et Nfa** (massif forestier), les **secteurs Ng et Ng1** (carrières et gravières), le **secteur Nh** (prise en compte de constructions isolées existantes), le **secteur Nj** (espace de jardins, cœur d'ilot), le **secteur NI** (jardins et vergers), le **secteur Nm** (installations militaires), le **secteur Np** (les parcs publics), le **secteur Ns** (dépôt de matériaux inertes) et **le secteur Nx** (terrains partiellement viabilisés comportant des activités économiques).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



NB : Les dispositions définies au titre II applicables à toutes les zones se cumulent avec les dispositions s'appliquant à chaque zone spécifique définies aux titres III à VI.

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable de type 1 », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions.
2. La démolition des bâtiments portés sur la liste "bâtiments remarquables de type 2" reportés aux documents graphiques ainsi que les transformations dénaturant ces constructions.
3. Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A-2.
4. Pour les constructions situées en premier rang le long du linéaire commercial et de services, figurant sur le document graphique, le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée.
5. Dans les espaces repérés au règlement graphique par la trame « élément de paysage à préserver », tout changement de mode d'occupation et d'usage du sol de nature à porter atteinte à l'intégrité de ces espaces.
6. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
7. Dans les secteurs soumis à un risque lié aux coulées d'eaux boueuses identifiés sur le document graphique intitulé Plan Risque coulées d'eaux boueuses, sont interdits :
 - **Dans les zones touchées par l'un des 4 niveaux d'aléas :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise.
 - La création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de locaux en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
 - Tout dépôt ou stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;
 - Tout dépôt ou stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellement ou par les coulées de boues.
 - Les accès et rampes d'accès aux constructions à dénivelé négatif.
 - Les nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux).
 - La démolition des murs pleins sur rue, sauf justification hydraulique.

- **Dans la zone d'aléa très fort – catégorie 4**
 - Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
 - Les changements de destination des locaux situés en sous-sol ou en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
 - Toute installation susceptible d'être endommagée lors d'une crue ou de coulée d'eaux boueuses.
 - Tous travaux susceptibles d'aggraver le risque de coulées d'eaux boueuses ou d'inondation.
- **Dans d'aléa fort – catégorie 3**
 - Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
 - La création de sous-sol.
 - Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- **Dans la zone d'aléa moyen- catégorie 2 et la zone d'aléa faible- catégorie 1**
 - La création de sous-sol.
 - Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Article A.2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Sont admis :

1. Toute opération à condition d'être inscrite en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifique.
2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité
 - aux différents réseaux
 - à la voirie, y compris les cheminements doux (pistes cyclables, cheminements piétons ...)
 - aux voies ferrées ;
 - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux
 - à la gestion des déchets
 - au stockage et à la distribution d'énergie
 - au fonctionnement des technologies de la communication
 - aux aires de service d'autoroute

...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifique.

3. Les installations photovoltaïques au sol à condition d'être implantées sur un terrain déjà dégradé ou artificialisé, à l'exception des installations agrivoltaïques dans les zones agricoles.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ou de restauration du milieu naturel, ou de mesures compensatoires environnementales ou hydrauliques.
5. Les constructions, installations et travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte à la qualité des milieux.
6. Les cheminements et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique et dans les marges de recul.
7. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ou à créer », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
8. Dans les secteurs Natura2000, les aménagements, installations et constructions, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura2000.
9. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².
10. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace planté à conserver ou à créer » :
 - les travaux de rénovation ou de réhabilitation à condition qu'ils s'effectuent dans les volumes existants ;
 - les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
 - les aménagements, installations ou constructions à condition d'être nécessaires au fonctionnement d'un espace public ou d'intérêt collectif.
11. Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique :
 - Tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
BRUMATH Zones UAe, UBa, UCa, UCb, UD Autres secteurs de mixité sociale identifiés au plan de règlement	Programme de logements supérieur ou égal à 4 logements	30% 50%
OBERHOFFEN S/MODER Zones UAa, UBa, UCa Autres secteurs de mixité sociale identifiés au plan de règlement	Programme de logements supérieur ou égal à 4 logements	25% 35%
SCHWEIGHOUSE SUR MODER Zones UAa, UBa, UCb, UD	Programme de logements supérieur ou égal à 8 logements	25%

- Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), ou tout autre opération d'ensemble, le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.
- Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

12. Dans les espaces repérés au règlement graphique par la trame « élément de paysage à préserver », les coupes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux ou que les arbres présentent un danger pour la circulation.

13. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions, des installations et des aménagements liés aux constructions non conformes à la vocation des différentes zones.

14. Dans les secteurs soumis à un risque lié aux coulées d'eaux boueuses identifiés sur le document graphique intitulé Plan Risque coulées d'eaux boueuses, sont autorisés sous conditions :

- **Dans les zones touchées par l'un des 4 niveaux d'aléas :**
 - Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - . Qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de service public.
 - . D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet.

- . De la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaires
 - Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
 - Les places de stationnement, à condition d'être implantées au-dessus du niveau fini de la chaussée.
 - Les clôtures, à condition qu'elles soient à claire voie (transparence hydraulique). Toutefois, dans toute la zone UA, les murs pleins sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que son implantation soit conçue de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
 - Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
 - Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition :
 - . Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - . Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
-
- **Dans la zone d'aléa très fort - catégorie 4**
 - L'aménagement et la transformation des constructions existantes, sans changement de destination et sans création d'emprise au sol supplémentaire, ainsi que les travaux d'entretien (traitement de façade, réfection des toitures...) ou confortatifs ou de gestion des biens et activités existants à condition de ne pas augmenter le risque.
 - **Dans la zone d'aléa fort- catégorie 3**
 - Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - **Dans la zone d'aléa moyen – catégorie 2**

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, à condition :
 - . Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - . Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
 - Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
 - Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à +0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- **Dans la zone d'aléa faible – catégorie 1 et au niveau des « zones tampon » de 10 mètres et de 15 mètres comptés de part et d'autre du chemin hydraulique ou du cours d'eau**
- L'extension limitée, sans contrainte altimétrique, des constructions existantes aux conditions suivantes :
 - . Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 20 m² pour les habitations ou 20% de la construction existante pour les autres destinations, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - . Qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque.
 - L'extension non limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles à condition :
 - . Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à +0,30 m de la cote des plus hautes eaux connues ou, à défaut, au minimum à une hauteur de plus de 0,30 m au-dessus du niveau fini de la chaussée, ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - . Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
 - Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,30

- mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
 - Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou, à défaut, au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales, sauf dispositions particulières définies au règlement graphique

1. L'implantation est mesurée à partir de tout point de la façade, sauf disposition contraire applicable à chaque zone.
2. La distance d'implantation est mesurée par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
3. Toute construction peut également s'éloigner de cette ligne ou bande d'implantation lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'unité foncière, notamment du fait de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique.
4. Pour les constructions et installations situées aux angles de rues notamment, les règles d'implantation des zones ne s'appliquent pas dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité nécessitant un recul plus important.
5. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain. Ces surépaisseurs peuvent également être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité...).
6. De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
7. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.
8. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.
9. La construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

Cours d'eau

10. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, et en dehors des ouvrages de franchissement, de gestion et d'exploitation des cours d'eau qui ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions nouvelles et aménagements nouveaux doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux sommets des berges des cours d'eau et canaux et 3 mètres par rapport aux sommets des berges des fossés.

Voies routières

11. Hors agglomération, et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum suivantes par rapport à l'axe des voies :

- 15 mètres pour les routes départementales bidirectionnelles ;
- 35 mètres pour les routes départementales à chaussées séparées.

12. Dans les secteurs traités au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, des reculs de constructions moins importants peuvent être définis.

Voies ferrées

13. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport au rail le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet. Cette disposition s'applique également à l'ancienne ligne ferroviaire Saarbrücken-Haguenau-Karlsruhe.

Chemins ruraux ou d'exploitation

14. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des chemins.

Travaux de transformation

15. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article B.1 de la zone considérée, le projet ne peut porter que sur des travaux d'isolation ou des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble au regard de ces prescriptions.

Article B.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales, sauf dispositions particulières définies au règlement graphique

1. L'implantation est mesurée à partir de tout point de la façade, sauf disposition contraire applicable à chaque zone.
2. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
3. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.
4. La construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

Travaux de transformation

5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article B.2 de la zone considérée, le projet ne peut porter que sur des travaux d'isolation ou des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble au regard de ces prescriptions.

Article B.3 : Dimensions des constructions

Mode de calcul de la hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée avant travaux d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
2. Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc. ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Dispositions générales

3. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.
4. Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
5. La sur-hauteur (remblais, surélévation du plancher bas de la construction) induite par les prescriptions des divers documents relatifs aux zones inondables du territoire, n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations.

Travaux de transformation

6. Lorsque par son gabarit, une construction n'est pas conforme aux prescriptions de l'article B.3 de la zone considérée, le projet ne peut porter que sur des travaux d'isolation ou des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité du gabarit de cet immeuble au regard de ces prescriptions.

Article B.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance entre deux constructions non contigües peut-être imposée si des conditions de sécurité l'exigent, notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Dispositions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. En dehors des zones UX, la surélévation du plancher bas de la construction est admise à condition de ne pas se placer à plus de 1,5 mètre du niveau du terrain naturel et que la surélévation ne dépasse pas une pente supérieure à 15% par rapport à la pente du terrain naturel.
3. Un ou plusieurs locaux peuvent être imposés en fonction des besoins pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction ou de la transformation des bâtiments existants.
4. Tout projet de construction, d'aménagement ou de changement de destination doit vérifier, préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, si le site est affecté par une pollution connue ou potentielle des sols. Ne sont pas autorisés les projets de constructions ou changement de destination, incompatibles avec la qualité des sols attendue après dépollution.
5. Dans les secteurs exposés au retrait et au gonflement des argiles, les projets veillent à intégrer les caractéristiques géotechniques du terrain et les effets possibles des variations d'humidité du sol. Une attention particulière est portée à la conception des fondations et à la gestion des eaux de proximité afin de limiter les risques de désordres sur les constructions.

Installations techniques

6. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, etc.) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
7. Ces installations techniques peuvent également s'implanter au sol (par exemple les paraboles) si cette même logique de dissimulation est respectée.
8. A moins que les climatiseurs et pompes à chaleur soient coffrés par un dispositif d'isolation sonore, ils doivent être implantés à une distance suffisante de la limite séparative de manière à limiter les nuisances vis-à-vis de la propriété voisine.
9. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtiage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.

Article C.2 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Dispositions générales

1. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux biosourcés. Ces travaux respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

Gabarit des bâtiments

2. Les dispositifs de protections solaires extérieures (débords de toit, auvents, casquettes...) peuvent dépasser le gabarit des attiques défini à l'article C2 des règlements de zone sans pour autant excéder le gabarit des étages inférieurs du bâtiment.

Dispositions particulières

3. Les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

Article C.3 : Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel. Lorsque la clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
2. Les murs de soutènement devront être adaptés au contexte et paysage dans lequel il s'insère : murs en maçonnerie enduite, en petit appareillage de types pierres sèches, en béton structuré avec motifs ou reliefs, en gabions... Les enrochements sont interdits.
3. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.

4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur peut être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

Article C.4 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Eléments bâties

1. La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable de type 1 », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions sont interdites.
2. Les extensions des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable de type 1 » ne doivent pas être visibles du domaine public.
3. La démolition des bâtiments portés sur la liste « bâtiments remarquables de type 2 » reportés aux documents graphiques ainsi que les transformations dénaturant ces constructions sont interdites.
4. Les bâtiments portés sur la liste « bâtiments remarquables de type 3 » peuvent être démolis, mais en cas de reconstruction, celle-ci doit être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie initiale, en respectant les implantations dominantes des bâtiments préexistants. Des adaptations peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale du bâtiment et qu'elles garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.
5. Les bâtiments portés sur la liste « bâtiments remarquables de type 4 » peuvent être démolis, avec obligation de reconstruction, celle-ci doit être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie initiale, en respectant les implantations dominantes des bâtiments préexistants. Des adaptations peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale des bâtiments et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre environnant.
6. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « bâtiment de valeur patrimoniale », ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci ou des lieux avoisinants.
7. La destruction des porches sur rue portés sur la liste « murs de clôture et porches remarquables » est interdite, sauf en cas de reconstruction à l'identique, avec déplacement possible à condition que le porche reste sur rue.
8. La destruction des murs de clôture sur rue portés sur la liste « murs de clôture et porches remarquables » est interdite. Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect devra être préservé. En cas de destruction par un sinistre ou en cas de vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'élément, est autorisée.
9. Tout projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
10. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.

Eléments paysagers

11. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ou à créer », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels...
12. En cas de disparition, les arbres repérés au règlement graphique par les symboles « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer » et « alignement d'arbres » doivent être remplacés.
13. Les « éléments paysagers à protéger » repérés au règlement graphique sont à conserver.

Article C.5 : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Coefficient de végétalisation

Un coefficient de végétalisation s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions non mentionnées dans l'alinéa 2 ci-dessous. Il est fixé pour chaque zone.

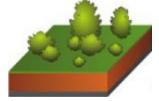
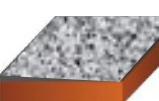
Le coefficient n'est pas applicable aux unités foncières de moins de 50 m², aux extensions limitées (agrandissements réalisés en continuité d'une construction existante et d'une emprise au sol de 25 m² maximum), aux surélévations ou réhabilitations de constructions, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la construction de bâtiments annexes, dont l'emprise au sol cumulée est inférieure à 25 m².

Mode de calcul du coefficient de végétalisation

Le calcul du coefficient de végétalisation permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une unité foncière et est réalisé sur la base de la somme des différents types de surfaces pondérés par un coefficient de valeur écologique. A ces valeurs, s'ajoute, le cas échéant, la somme des alternatives favorables à la nature :

$$\text{Coefficient de végétalisation} = \frac{\text{surface A} \times \text{Valeur B} \text{ (en m}^2\text{) (cf. chiffre tableau)}}{\text{superficie de la parcelle} \text{ (en m}^2\text{)}} \times 100 + \text{alternative (en \%)}$$

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, **les valeurs suivantes sont applicables :**

Surface A (en m²) : surface favorable à la nature	Valeur B : valeur écologique de la surface
 Espace de pleine terre Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm	 1
 Plantation sur dalle ou toiture végétalisée Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm	 0,9
 Plantation sur dalle ou toiture végétalisée Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 30cm	 0,7
 Toiture végétalisée extensive Dont l'épaisseur de substrat est inférieure ou égale à 30cm	 0,6
 Toiture végétalisée extensive Dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10cm	 0,5
 Aménagement végétalisé en surface verticale	 0,4
 Surface minérale perméable Pavés filtrants, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé, evergreen, ...	 0,2
 Surface minérale imperméable	 0

Des alternatives peuvent contribuer à atteindre le résultat :

Elément favorable à la nature	Alternatives
	Arbre planté sur une parcelle < 1000m² En sus de l'obligation de plantation contenue dans l'article D1 des règlements de zone
	Arbre planté sur une parcelle > 1000m² En sus de l'obligation de plantation contenue dans l'article D1 des règlements de zone
	Arbre conservé
	Clôture végétalisée pluri-essence en mètre linéaire
	Toiture bio-solaire sur plus de 40% de la toiture Associant végétaux et production d'énergie
	1% par arbre
	0.5% par arbre
	4% par arbre
	0.1% par ml
	10%

NB : un exemple de calcul est détaillé dans le rapport de présentation (pièce 1.3, partie II, chapitre A)

Article D.2 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

SECTION E – STATIONNEMENT

Stationnement automobile

1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, sans compter les dégagements qui devront permettre une circulation aisée et une bonne accessibilité à chaque place. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
2. Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.
3. Les normes de stationnement doivent répondre aux besoins sans toutefois être inférieures aux normes exigées pour chaque zone.

4. Pour les constructions nouvelles de 200 m² ou plus de surface de plancher à destination d'habitation, aucune place de stationnement extérieure ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement extérieur)

Stationnement des deux-roues

5. Pour les constructions nouvelles de 200 m² ou plus de surface de plancher à destination d'habitation, 1 place de stationnement de bicyclette par tranche entamée de 50 m² de surface plancher est exigée, à réaliser dans un espace fermé ou couvert, facilement accessible, pour le stationnement des bicyclettes.
6. Les constructions nouvelles répondant à d'autres destinations doivent disposer d'un nombre de places de stationnement répondant aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Divers

■ Travaux de transformation de bâtiments existants

7. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la réhabilitation, aménagement ou extension de bâtiments existants, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des bâtiments sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination du bâtiment.

■ Aménagement des aires de stationnement

8. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximale de 300 mètres dudit terrain.

■ Mutualisation des aires de stationnement

9. Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies par le règlement peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces... à l'exception des logements).

10. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

11. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération ;
- Les normes fixées par le règlement peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus ;

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article F.1 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

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

Article F.2 : Accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes à mobilité réduite.
3. Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
 - de sécurité et limiter la gêne aux usagers ;
 - de la protection civile ;
 - de la lutte contre l'incendie ;
 - liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.
4. Sauf dispositions graphiques particulières, tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une largeur plus importante peut-être imposée afin de satisfaire aux exigences énoncées ci-avant.
5. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

Article F.3 : Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement

Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. À défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

Assainissement – eaux usées domestiques

3. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
4. À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un système d'assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur.
5. Dans les zones situées à proximité des sites de baignade faisant l'objet d'un contrôle sanitaire, toute nouvelle construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement. L'assainissement autonome (ou non collectif) y est de fait interdit.

Assainissement – eaux usées non domestiques

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

Réseau électrique

7. Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
8. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes à mobilité réduite.

Article F.4 : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

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

2. Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.
3. Toutefois, si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct selon la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

Article F.5 : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



*NB : Les dispositions définies au titre III applicables aux zones urbaines
se cumulent avec les dispositions s'appliquant à toutes les zones
définies du titre II*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UA les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UA est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui concerne principalement les centres anciens des communes.

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone (**UAa, UAb, UAb1, UAc, UAd et UAe**) correspondant à des typomorphologies bâties différentes (implantation, densité, hauteur, ...).

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

▪ Dans toute la zone UA

1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les habitations légères de loisirs.
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante de garage ou admise par le présent règlement.
 7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
- **En outre et uniquement dans le secteur UAd**
8. L'extension de bâtiments isolés en cœur d'îlot.

Article A.2 – UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

▪ **Dans toute la zone UA, sont admis sous conditions particulières**

1. Les constructions et installations à destination de commerce et activité de service ainsi que les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
3. Les constructions et installations à destination agricole, à la condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité), ainsi que les constructions et installations à destination agricole rendues nécessaires par une mise aux normes réglementaire, à la condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière que les constructions et installations existantes.
4. Les autres constructions et installations agricoles, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dispositions générales

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

Sauf dispositions graphiques particulières, toute construction doit être édifiée :

- **Uniquement dans les secteurs UAa, UAb, UAb1 et UAe**

1. A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
2. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera, sans pouvoir excéder un recul de 2 mètres maximum par rapport à l'alignement.

- **Uniquement dans le secteur UAc**

3. Sur la totalité de leur façade à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

- **Uniquement dans le secteur UAd**

4. Sur la totalité de leur façade à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique et ce sur une profondeur maximale de 14 mètres comptés à partir de l'alignement.
5. Les constructions en second rang ou plus sont interdites au-delà d'une profondeur 14 mètres, sauf les abris de jardins et gloriettes.

- **En outre, dans les secteurs UAa, UAb, UAb1, UAc et UAe**

6. Les constructions et installations au-delà du premier rang sont autorisées sur une profondeur maximale définie pour chaque secteur à l'article B.2 -UA dans l'un des cas suivants :
 - si une construction principale est déjà implantée en premier rang et si le terrain situé en deuxième rang présente une voie d'accès d'une largeur minimale de 3 mètres ;
 - si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 9 mètres.

7. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,60 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
8. Au-delà d'une profondeur maximale définie pour chaque secteur à l'article B.2 -UA, seuls sont admis :
 - les piscines ;
 - les abris et les gloriettes de jardins, abris à bois ou assimilés sous condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une superficie de 15 m² ;
 - les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 25 m² ;
 - les travaux de réhabilitation ou changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article B.2 – UA : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

Dispositions générales

- 1. Sauf dispositions graphiques contraires, sur une profondeur de 50 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile**

1.1. Pour les constructions implantées en premier rang

- Uniquement dans les secteurs UAa et UAb1**

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre ;
- soit en se conformant aux implantations dominantes des bâtiments existants ou en reprenant la même implantation que celle du bâtiment préexistant.

L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.

- **Uniquement dans le secteur UAb**

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- L'implantation des constructions le long d'au moins une des limites séparatives latérales est obligatoire. Toutefois, lorsqu'il existe sur la parcelle limitrophe une construction implantée de manière similaire, un recul du plan de la façade par rapport à la limite séparative est admis ; ce recul doit être compris entre 0,80 m et 1,20 m maximum et la construction à réaliser doit alors obligatoirement présenter un pignon sur rue.
- En cas de recul par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- Toutefois, l'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...). A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.

- **Uniquement dans les secteurs UAc et UAd**

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à une autre.
- A défaut, et notamment lorsqu'il s'agit de desservir une construction dans la partie arrière de l'unité foncière, la continuité peut être assurée par un mur ou un porche.

- **En outre, et uniquement dans le secteur UAd**

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

- **En outre, et uniquement dans le secteur UAa :**

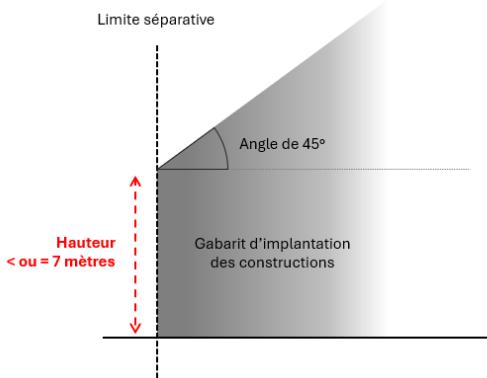
Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 25 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies ou emprises publiques. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.

1.2. Pour les constructions implantées en second rang

▪ Uniquement dans les secteurs UAa, UAb1 et UAb

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation peut être édifiée :

- sur limite séparative à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

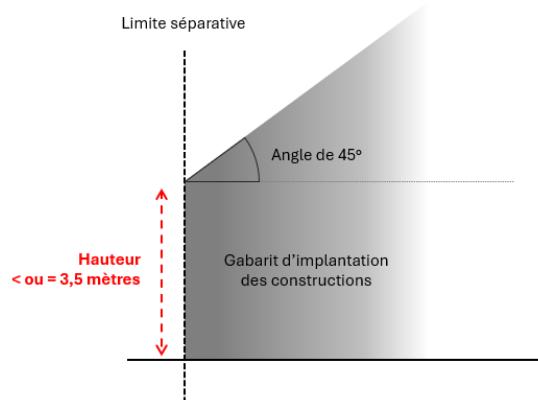


- Lorsque la construction ou l'installation ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

▪ Uniquement dans le secteur UAc

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives ;
- soit sur limite séparative à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.



2. Sauf dispositions graphiques contraires, sur une profondeur de 40 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

2.1. Pour les constructions implantées en premier rang

▪ Uniquement dans le secteur UAe

Sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 30 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies ou emprises publiques. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.
- Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

2.2. Pour les constructions implantées en second rang ou plus

▪ Uniquement dans le secteur UAe

Sur une profondeur de 30 à 40 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, minimum 5 mètres).
- Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :
 - Leur hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol) ;
 - À partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal ;
 - La superficie hors œuvre brute de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolation de 5 mètres ne devra pas excéder 50m² ;

3. Dans les secteurs UAa, UAb1, UAb, UAc et UAd, au-delà d'une profondeur de 50 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique et dans le secteur UAe, au-delà d'une profondeur de 40 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

Toute construction ou installation doit respecter une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

4. En outre, dans toute la zone UA, pour les constructions implantées en second rang ou plus

Les constructions ne doivent pas dépasser une longueur d'adossement sur chaque limite séparative de 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Les carport sont exclus de ce calcul.

Dispositions particulières

Uniquement dans les secteurs UAa, UAb, UAb1 et UAe

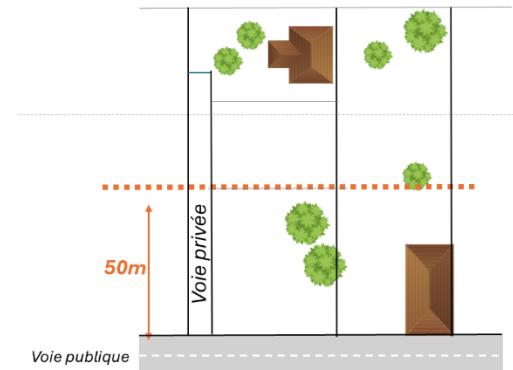
5. Les équipements et les aires de stationnement d'intérêt collectif sont autorisées au-delà d'une profondeur de 50 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

En outre et uniquement dans les secteurs UAa, UAb, UAb1

6. Les terrains situés au-delà de la profondeur constructible de 50 mètres peuvent accueillir une construction si, à la date d'approbation du présent PLUi, ils satisfont simultanément aux conditions suivantes :

- être desservie par une voie privée existante ouverte à la circulation automobile ;
- cette voie ne doit pas constituer une simple servitude de passage ;
- les réseaux de viabilisation (a minima eau, assainissement et électricité) doivent parvenir au droit des terrains ;
- aucune extension de réseaux techniques (eau, assainissement et électricité) ou viaires ne doit être nécessaire pour desservir le terrain ;
- le terrain est situé entre la construction à usage d'habitation la plus éloignée desservie par la voie privée et les voies ou emprises publiques existantes

*Situation à la date d'approbation du présent PLUi
(cf. illustration ci-contre)*



Article B.3 – UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

7. Uniquement dans les secteurs UAb et UAb1

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

Une distance d'au moins 2m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus¹

Article B.4 – UA : Emprise au sol maximale

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

Dispositions générales

- **Uniquement dans les secteurs UAa, UAb1 et UAe**

L'emprise au sol ne peut excéder 65% de l'unité foncière.

- **Uniquement dans le secteur UAb**

L'emprise au sol ne peut excéder 75% de l'unité foncière.

- **Uniquement dans le secteur UAd**

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de l'unité foncière pour les parcelles inférieures à 28 mètres de profondeur.

Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

Article B.5 – UA : Dimensions des constructions

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

- **Dans toute la zone UA à l'exception des dispositions particulières du secteur UAe ci-dessous**

1. La hauteur maximale à l'égout du toit est indiquée au règlement graphique.
2. La hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.

¹ Ne sont pas considérés comme contigus deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière, ...

- **En outre, uniquement dans le secteur UAe**
- 3. **Sur une profondeur de 30 mètres** à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile, au-delà d'une hauteur de construction de 8 mètres à l'égout du toit, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
- 4. **Au-delà d'une profondeur de 30 mètres** à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile, la hauteur hors tout autorisée ne peut excéder 8 mètres.
- 5. La hauteur à l'égout du toit des constructions riveraines des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire à vocation « commerciale, de services ou d'équipement » ne peut excéder 10 mètres. Toutefois, au-delà d'une hauteur de 10 mètres, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UA : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

▪ Dans toute la zone UA

1. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
2. Les façades de teinte sombre sont interdites, sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
3. Les remblais accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).
4. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

▪ En outre, uniquement dans le secteur UAe

5. Sur le linéaire à vocation commercial, de service et d'équipements, figuré au règlement graphique, la dalle haute du rez-de-chaussée doit être située au minimum à 3,50 mètres du niveau de la rue et soulignée en façade. Si la dalle haute des bâtiments voisins est supérieure à 3,50 mètres, la hauteur de la dalle devra s'aligner sur celles des bâtiments voisins.

▪ En outre, uniquement dans les secteurs UAb et UAb1

6. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.
7. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par la recherche de qualité assurant la pérennité.
8. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées
9. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou pour les autres opérations de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles

Article C.2 – UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

▪ Dans toute la zone UA, sauf dispositions contraires stipulées à l'article B4 UAe

1. Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans principaux, de pentes comprises entre 40 et 52°, à l'exception des bâtiments à usage agricole qui doivent présenter une pente de toitures supérieures ou égale à 12°. Toutefois, les toitures plates sont autorisées dès lors que les constructions ou extensions sont érigées en second rang ou plus, avec présence d'une construction déjà existantes en premier rang.
2. Les croupes, demi-croupes, les chiens assis ainsi que les coyaux sont admis.
3. Les dispositifs d'énergies renouvelables devront être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

▪ En outre, uniquement dans le secteur UAc

4. Les dispositifs en saillies de type lucarne donnant sur la rue ne peuvent dépasser une largeur maximum de 1,20 mètre hors tout et doivent être de proportion verticale.
5. Les fenêtres de toit visible depuis le domaine public sont interdites sauf pour les immeubles d'une hauteur supérieure à un Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles.

▪ En outre, uniquement dans les secteurs UAb, UAc et UAd

6. Pour les constructions neuves, les balcons donnant sur la rue sont interdits. Néanmoins, les loggias sont autorisées.
7. Pour les constructions existantes, les saillies sur façade de type oriels ou balcons sont autorisés s'il est possible de justifier la restitution d'un état d'origine (photos anciennes, anciens plans d'architectes, ...).

- **En outre, uniquement dans les secteurs UAb et UAb1**
- 8. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.
- 9. En cas de toitures à pans, ces dernières devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.
- 10. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Couvertures

- **Dans toute la zone UA**

- 11. Les couvertures des bâtiments à destination de logement doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile.
- 12. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux toitures terrasses ;
 - aux vérandas et autres constructions de faible emprise n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout ;
 - aux dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Façades

- **Dans toute la zone UA, sauf le secteur UAc**

- 13. En façade sur rue, les maisons à pans de bois comporteront obligatoirement des volets battants. Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas visible en façade et que des volets battants soient également réalisés.

- **En outre et uniquement dans le secteur UAb1**

- 14. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

- **Uniquement dans le secteur UAc**

- 15. Lors de ravalement de façade, s'il existe un colombage en bon état de conservation, celui-ci doit être apparent.
- 16. Les perrons à caractère patrimonial implantés sur l'espace public sont à conserver.
- 17. Les éléments architecturaux ou de modénature tels que croupes, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants, ... doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

18. Les volets roulants sur les façades donnant sur la rue sont interdits sur les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.

Ouvertures

- **Uniquement dans le secteur UAc**

19. Les nouvelles ouvertures sur rue doivent respecter le rythme horizontal et vertical de la façade. Elles doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
20. L'aspect des encadrements des ouvertures lorsque ces dernières sont en pierre, doit être conservé, y compris les modénatures les décorant. Les peintures sur ces encadrements sont donc interdites.

Article C.3 – UA : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. A l'exception des porches et murs-porches, la hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,80 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
3. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
4. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70 m.
5. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet Intérêt
6. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur et d'aspect extérieur des clôtures en place, le respect de cette homogénéité peut être imposé pour toute clôture nouvelle.

- **En outre et uniquement dans les secteurs UAb et UAb1**
7. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² de surface de plancher et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales.

Clôtures en limite séparative

8. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Article C.4 : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

1. Sur la base de l'article D1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation par unité foncière fixé à :
 - 30% en secteurs UAa, UAb1, UAc et UAe dont 20% minimum de l'unité foncière réservés à des aménagements paysagers réalisés en espace vert de pleine terre
 - 25% en secteur UAb dont 15% minimum de l'unité foncière réservés à des aménagements paysagers réalisés en espace vert de pleine terre
 - 50% en secteurs UAd dont 40% minimum de l'unité foncière réservés à des aménagements paysagers réalisés en espace vert de pleine terre
2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés jusqu'à deux au maximum.
3. Au moins 50% de espaces de stationnement non clos réalisés en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

- **En outre et uniquement dans les secteurs UAb et UAb1**

4. Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces de pleine terre sur la parcelle devra être majoré de 10 points.

Article D.2 – UA : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

- **Dans toute les zones UA**

1. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 12 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionnés dans une fosse d'au moins 9m³ et positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons. Ces arbres pourront être comptabilisés dans le quota global d'arbres à hautes tiges demandé à l'échelle de la parcelle.

- **Uniquement dans les secteurs UAb et UAb1**

2. Les fosses des arbres présenteront une configuration de 2m x 3m minimum.
3. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les arbres existants comportant une valeur écologique seront préférentiellement conservés. En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle. Ces arbres sont pris en compte dans le calcul pour atteindre le coefficient de végétalisation.
4. Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.
5. Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.

SECTION E – STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile

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

▪ **En outre et uniquement dans les secteurs UAb et UAb1 :**

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plateforme de 5m de long minimum mesurée à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plateforme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.

Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.

Destination « Habitat »

3. Dans l'ensemble des cas, au moins une place de stationnement (emplacements individuels de stationnement de type garage, box ou tout autre dispositif assimilé) sur deux doit être non close.

4. De plus, les collectifs de plus de 6 logements doivent comporter un nombre de place pour les visiteurs répondant aux besoins.

5. En outre et uniquement dans les secteurs UAa et UAe

- Pour la première tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places
- Par tranche supplémentaire de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

6. En outre et uniquement dans les secteurs UAc et UAd

Par surface de plancher :

- de 0 à 59m² : pas d'obligation
- de 60 à 119m² : 1 place
- au-delà de 120m² et par tranche de 45m² : 1 place

7. En outre et uniquement dans les secteurs UAb1 et UAb

Par tranche entamée de 85m² de surface de plancher : 1 place

8. En outre et uniquement dans le secteur UAb1

Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.

Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

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

Stationnement des deux-roues

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

- **En outre et uniquement dans les secteurs UAb et UAb1 :**

Un local de stationnement vélo doit être aisément accessible. Son organisation intérieure doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo et des circulations liées pour en garantir un usage optimal et effectif.

Ce local pourra être réalisés en sous-sol dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante.

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface minimum de 1,5 m².

Un local vélo doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 200m², 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface plancher, le local ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 10 m².
- Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Locaux d'enseignement : - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
- Activité, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UB les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UB est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne principalement des secteurs de faubourgs situés en extension des centres anciens et constitués de formes bâties hétérogènes n'ayant pas fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (urbanisation au coup par coup).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de **UBa**, **UBa1** et **UBb** permettant des densités bâties et formes urbaines variables.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les habitations légères de loisirs.
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante de garage ou admise par le présent règlement.
7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

Article A.2 – UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

Sont admis sous conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination de commerce et activité de service ainsi que les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
3. Les constructions et installations à destination agricole, à la condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité), ainsi que les constructions et installations à destination agricole rendues nécessaires par une mise aux normes réglementaire, à la condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière que les constructions et installations existantes.
4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dispositions générales

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
2. Sauf dispositions graphiques particulières, la façade sur rue de la construction doit être édifiée dans la bande d'implantation définie entre 0 et 8 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation publique.

3. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
4. Les constructions et installations au-delà du premier rang sont autorisées sur une profondeur maximale de 50 mètres en secteur UBa et 25 mètres en secteurs UBa1, UBb comptée par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation publique, desservant l'unité foncière dans les cas suivants :
 - si une construction principale est déjà implantée en premier rang et si le terrain situé en deuxième rang ou plus présente une voie d'accès d'une largeur minimale de 3 mètres ;
 - si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 9 mètres.
5. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,60 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
6. Au-delà d'une profondeur de 50 mètres en secteur UBa et 25 mètres en secteurs UBa1 et UBb à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique

Seuls sont admis :

- les piscines ;
- les abris et les gloriettes de jardins, abris à bois ou assimilés sous condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une superficie de 15 m² ;
- les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLUi., sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 25 m² ;
- les travaux de réhabilitation ou changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- en outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb, les constructions et installations destinées au stationnement non clos des véhicules, à condition d'être réalisés avec des revêtements perméables (se référer à la section D du chapitre des dispositions générales) et dans la limite des besoins minimum générés par les constructions existantes et à créer sur l'unité foncière, tels que définis dans la section E.

Article B.2 – UB : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

Dispositions générales

1. Sauf dispositions graphiques contraires, dans le secteur UBa

1.1. sur une profondeur de 50 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

- Pour les constructions implantées en premier rang

Sur une profondeur de 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique, sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée:

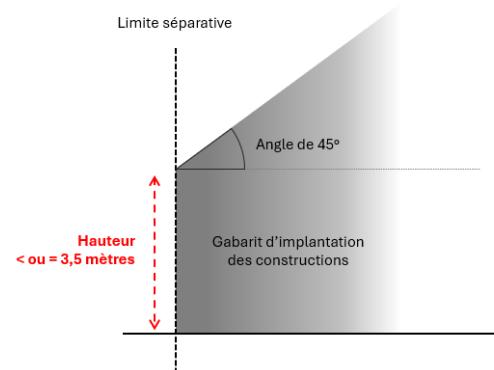
- soit le long d'une limite séparative ;
- soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre ;
- soit que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.

- Pour les constructions implantées en deuxième rang ou plus

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation peut être édifiée :

- sur limite séparative à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.



- Lorsque la construction ou l'installation ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

Les constructions ne doivent pas dépasser une longueur d'adossement sur chaque limite séparative de 7 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Les carport sont exclus de ce calcul.

1.2. Au-delà d'une profondeur de 50 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

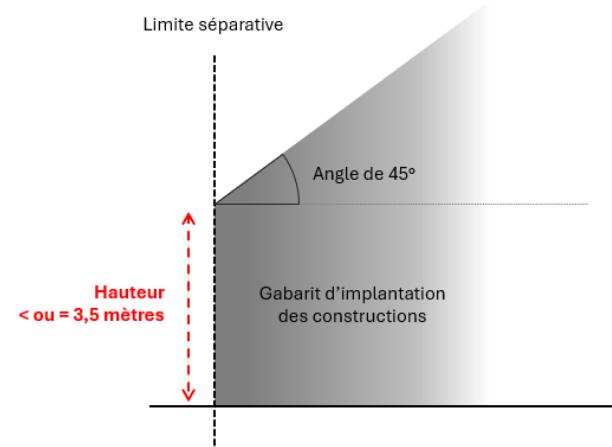
2. Sauf dispositions graphiques contraires, dans le secteur UBb

2.1. sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit le long des limites séparatives ;
- soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètres de la limite séparative.

Sur une profondeur de 13 à 25 mètres comptés à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation peut être implantée le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.



2.2. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Sauf dispositions graphiques contraires, dans le secteur UBa1

3.1. sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit le long d'une limite séparative ;
- soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre ;
- soit que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.

3.2. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique automobile

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

4. En outre, dans toute la zone UB

- 4.1. Les constructions d'un seul tenant ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales que sur une profondeur maximum de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.
- 4.2. Pour toutes les constructions implantées en second rang ou plus, ces dernières ne doivent pas dépasser une longueur d'adossement sur chaque limite séparative de 7 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Les carport sont exclus de ce calcul.

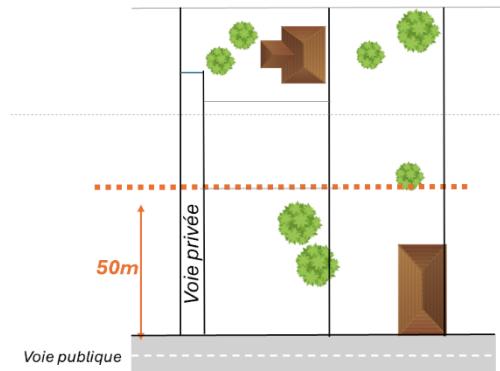
Dispositions particulières

5. Toutefois, l'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront respecter les règles de recul éventuelles.

6. En outre et uniquement dans le secteur UBa

- 6.1. Les équipements et les aires de stationnement d'intérêt collectif sont autorisées au-delà d'une profondeur de 50 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 6.2. Les terrains situés au-delà de la profondeur constructible de 50 mètres peuvent accueillir une construction si, à la date d'approbation du présent PLUi, ils satisfont simultanément aux conditions suivantes :
- être desservie par une voie privée existante ouverte à la circulation automobile ;
 - cette voie ne doit pas constituer une simple servitude de passage ;
 - les réseaux de viabilisation (a minima eau, assainissement et électricité) doivent parvenir au droit des terrains ;
 - aucune extension de réseaux techniques (eau, assainissement et électricité) ou viaires ne doit être nécessaire pour desservir le terrain ;
 - le terrain est situé entre la construction à usage d'habitation la plus éloignée desservie par la voie privée et les voies ou emprises publiques existantes (cf. *illustration ci-dessous*)

Situation à la date d'approbation du présent PLUi



Article B.3 – UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

▪ Uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb

La distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière, mesurée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction non contiguë (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière, ...) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres

Article B.4 – UB : Emprise au sol maximale

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

Dispositions générales

- **Uniquement dans les secteurs UBa et UBa1**

L'emprise au sol ne peut excéder 55% de l'unité foncière.

- **Uniquement dans le secteur UBb**

L'emprise au sol ne peut excéder 65% de l'unité foncière.

Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

Article B.5 – UB : Dimensions des constructions

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

Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout du toit est indiquée au règlement graphique.

La hauteur maximale au faîte est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UB : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

1. Les façades de teinte sombre sont interdites, sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
 - **En outre, uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb**
2. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.

3. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par une recherche de qualité assurant leur pérennité.
4. En cas de toitures à pans, ces dernières devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.
5. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.
6. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées
7. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou pour les autres opérations de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles

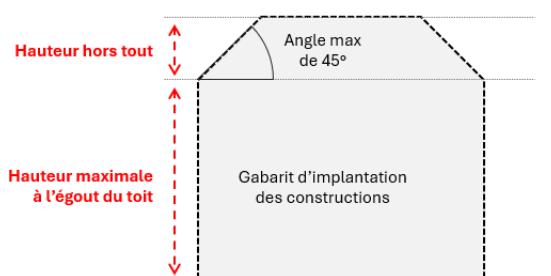
Article C.2 – UB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

▪ Dans tous les secteurs

1. Les toitures des constructions principales implantées en premier rang (en front de rue) doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 30 et 52°, à l'exception des bâtiments à usage agricole qui doivent présenter une pente de toitures supérieures ou égale à 12°. Toutefois, l'emploi des toits plats est autorisé dans la limite de 30% maximum de la superficie totale en plan de la toiture de la construction principale.
2. Les toitures de toute construction ou installation implantées en deuxième rang ou plus ne sont pas réglementées.
3. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B4 UB, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal. Il ne peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, qu'un seul niveau en attique, dont le volume s'inscrit dans le gabarit décrit ci-après :



- **En outre uniquement dans les secteurs UBa1**

4. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.

- **En outre, uniquement dans le secteur UBb**

5. Les toitures des constructions principales peuvent être à toits plats ou en attiques à compter d'une hauteur de 12 mètres.
6. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.

Façades

- **Uniquement dans le secteur UBa1 et UBb**

7. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

Article C.3 – UB : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. A l'exception des porches et murs-porches, la hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,80 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
3. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
4. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70 m.
5. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural, patrimonial ou visuel et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions

différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

6. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposé pour toute clôture nouvelle.

- **En outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb**

7. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² de surface de plancher et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales. Cette prescription ne pourra pas s'appliquer en cas d'implantation à l'angle de voies publiques afin de préserver les cônes de visibilité nécessaires aux véhicules.

Clôtures en limite séparative :

8. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Article C.4 : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

1. Sur la base de l'article D1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé à 40% dont 30% minimum de l'unité foncière réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés par deux au maximum.
3. Au moins 50% de espaces de stationnement non clos réalisés en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

- **En outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb**
- 4. Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces de pleine terre sur la parcelle devra être majoré de 10 points afin d'inciter à ne pas démolir.

Article D.2 – UB : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

- **Dans toute la zone UB à l'exception des secteurs UBa1 et UBb**

1. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 12 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9m³, intégrée entre les emplacements. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

- **Uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb**

1. Les fosses des arbres présenteront une configuration de 2m x 3m minimum.
2. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les arbres existants comportant une valeur écologique seront préférentiellement conservés. En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle. Ces arbres sont pris en compte dans le calcul pour atteindre le coefficient de végétalisation.
3. Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.
4. Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.

SECTION E –UB - STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile

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

2. En outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb :

- les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plateforme de 5m de long minimum mesurée à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plateforme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.

- Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.

Destination « Habitat »

3. Dans l'ensemble des cas, au moins une place de stationnement (emplacements individuels de stationnement de type garage, box ou tout autre dispositif assimilé) sur deux doit être non close.

4. De plus, les collectifs de plus de 6 logements doivent comporter un nombre de place pour les visiteurs répondant aux besoins.

5. En outre et uniquement dans le secteur UBa

- Pour la première tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places
- Par tranche supplémentaire de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

6. En outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb

- Une place minimum par logement
- Par tranche entamée de 55m² de surface de plancher : 1 place

7. En outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb

Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.

Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » :

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

Stationnement des deux-roues

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

9. En outre et uniquement dans les secteurs UBa1 et UBb

Un local de stationnement vélo ne peut pas être réalisés en sous-sol et doit être aisément accessible. Son organisation intérieure doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo et des circulations liées pour en garantir un usage optimal et effectif.

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface minimum de 1,5 m².

Un local vélo doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 200m², 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface plancher, le local ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 10 m².
- Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Locaux d'enseignement : - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
- Activité, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

SECTION F –UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UC les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UC est zone urbaine à dominante d'habitat individuel, réalisée sous forme organisée, ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissements notamment).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, **UCa, UCa1, UCb et UCb1**

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité de garage existant ou admise par le présent règlement.
8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

Article A.2 – UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

Sont admis sous conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UC : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dispositions générales

1. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
2. Au-delà d'une profondeur constructible de 25 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation publique, seuls sont admis :
 - les piscines ;
 - les abris et les gloriettes de jardins, abris à bois ou assimilés sous condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise au sol de 15m²;
 - les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 25 m² ;
 - les travaux de réhabilitation ou changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
2. en outre et uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1, les constructions et installations destinées au stationnement non clos des véhicules, à condition d'être réalisés avec des

revêtements perméables et dans la limite des besoins minimum générés par les constructions existantes sur l'unité foncière, tels que définis dans la section E.

3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,60 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Dispositions particulières

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès ;
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.

Article B.2 – UC : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

Dispositions générales

1. **Dans l'ensemble de la zone UC et sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation publique automobile**

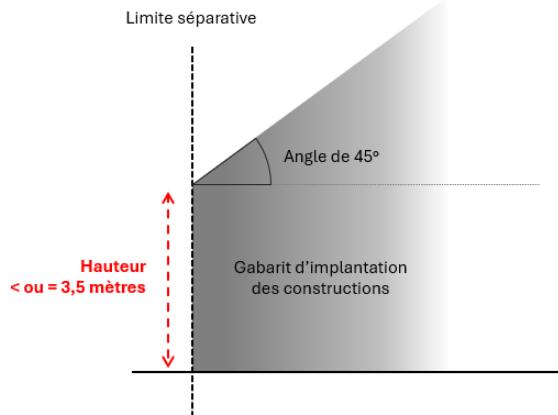
1.1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique

▪ Dans l'ensemble de la zone UC

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions accolées ou en bande ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en limite. Dans les autres cas, toute construction peut être implantée sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser une longueur d'adossement sur chaque limite séparative de 7 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Les carport sont exclus de ce calcul.
- En cas d'implantation en recul des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

- **En outre et uniquement dans les secteurs UCa et UCa1**

Toute construction ou installation édifiée sur limite séparative doit s'inscrire dans le gabarit suivant : la hauteur totale de la construction ne doit excéder 3,5 mètres à l'égout de la toiture et aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur :



- **En outre et uniquement dans les secteurs UCb et UCb1**

Toute construction ou installation doit être édifiée sur au moins une limite séparative.

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Les bassins des piscines doivent respecter une distance au moins égale à 1,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article B.3 – UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

- **Uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1**

La distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière, mesurée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction non contiguë (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière, ...) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres

Article B.4 – UC : Emprise au sol maximale

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

Dispositions générales

▪ Dans les secteurs UCa et UCa1

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

▪ Dans les secteurs UCb et UCb1

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 55% de l'unité foncière.

Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

Article B.5 – UC : Dimensions des constructions

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

Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout du toit est indiquée au règlement graphique.

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

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UC : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

1. Les façades de teinte sombre sont interdites, sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.

▪ **En outre, uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1**

2. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.
3. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par la recherche de qualité assurant la pérennité.
4. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées
5. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou pour les autres opérations de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles

Article C.2 – UC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

1. Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.
2. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-UC, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

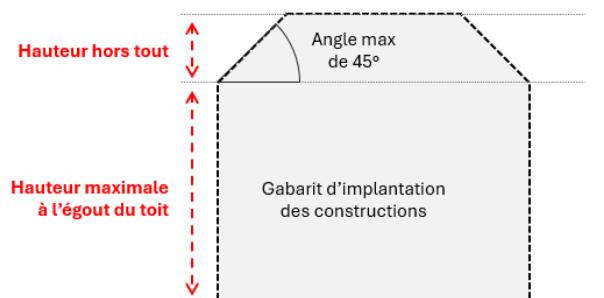


Schéma illustratif : règle du gabarit, énoncée ci-avant

En outre, uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1

3. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.

4. En cas de toitures à pans, ces dernières devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.
5. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Façades

Uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1

6. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

Article C.3 – UC : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,50 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
3. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
4. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70 m.
5. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposé pour toute clôture nouvelle.

▪ En outre et uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1

6. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² de surface de plancher et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales. Cette prescription ne pourra pas s'appliquer en cas d'implantation à l'angle de voies publiques afin de préserver les cônes de visibilité nécessaires aux véhicules.

Clôtures en limite séparative

7. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Article C.4 : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UC : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

1. Sur la base de l'article D1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé :
 - à 50% en secteurs UCa et UCa1 dont 40% minimum de l'unité foncière réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre
 - à 40% en secteurs UCb et UCb1 dont 30% minimum de l'unité foncière réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre
2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés par deux au maximum.
3. Au moins 50% de espaces de stationnement non clos réalisés en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.
- **En outre et uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1**
4. Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces de pleine terre sur la parcelle devra être majoré de 10 points afin d'inciter à ne pas démolir.

Article D.2 – UC : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

- **Dans toute les zone UC à l'exception des secteurs UCa1 et UCb1**

1. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 12 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9 m³, intégrée entre les emplacements.

Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

▪ **Uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1**

1. Les fosses des arbres présenteront une configuration de 2m x 3m minimum.
2. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les arbres existants comportant une valeur écologique seront préférentiellement conservés. En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle. Ces arbres sont pris en compte dans le calcul pour atteindre le coefficient de végétalisation.
3. Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.
4. Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.

SECTION E – UC STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile

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

2. **En outre et uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1 :**

- les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plateforme de 5m de long minimum mesurée à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plateforme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.
- Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.

Destination « Habitat »

3. **Dans l'ensemble des cas**, au moins une place de stationnement (emplacements individuels de stationnement de type garage, box ou tout autre dispositif assimilé) sur deux doit être non close.

4. **De plus, les collectifs de plus de 6 logements** doivent comporter un nombre de place pour les visiteurs répondant aux besoins.

5. **En outre et uniquement dans les secteurs UCa et UCb**

- Pour la première tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places
- Par tranche supplémentaire de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

6. En outre et uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1

- Une place minimum par logement
- Par tranche entamée de 55m² de surface de plancher : 1 place

De plus, pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.

Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

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

Stationnement des deux-roues

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

8. En outre et uniquement dans les secteurs UCa1 et UCb1

Un local de stationnement vélo ne peut pas être réalisés en sous-sol et doit être aisément accessible. Son organisation intérieure doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo et des circulations liées pour en garantir un usage optimal et effectif.

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface minimum de 1,5 m².

Un local vélo doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 200m², 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface plancher, le local ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 10 m².
- Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Locaux d'enseignement : - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
- Activité, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Divers

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

SECTION F – UC EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UD les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UD et le secteur UDa sont des zones urbaines qui englobent les secteurs d'urbanisation composés principalement d'habitat collectif.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante de garage ou admise par le présent règlement.
8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

Article A.2 – UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

Sont admis sous conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances et provoquer des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UD : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dispositions générales

1. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
2. Toutefois, l'orientation et l'implantation des constructions à usage d'habitation principale ne sont pas tenues de respecter la disposition ci-dessus, dès lors que l'implantation retenue permet d'améliorer la performance énergétique de la construction et qu'elle respecte le recul minimal déterminé par cet ordonnancement.
3. En l'absence d'un tel ordonnancement, et sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
4. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,60 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Dispositions particulières

5. Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :
 - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès ;
 - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.

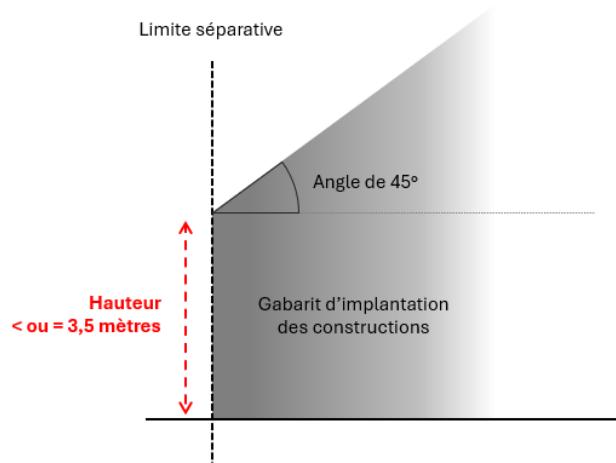
Article B.2 – UD : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit être édifiée en recul des limites séparatives à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Lorsque la limite séparative se confond avec une limite de la zone UD, cette distance minimale est portée à 8 mètres.
3. Toutefois, toute construction ou installation peut être édifiée le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens :



4. De plus, en cas de construction en second rang ou plus, ou au-delà d'une profondeur constructible de 20m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique, les constructions ne doivent pas dépasser une longueur d'adossement sur chaque limite séparative de 7 mètres mesurés d'un seul côté et 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Les carport sont exclus de ce calcul.

5. Les constructions ou installations peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales dans le cas de maison en bande ou jumelées.
6. Toutefois, l'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront respecter les règles de recul éventuelles.

Dispositions particulières

7. Ces dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Article B.3 – UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

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

Dispositions générales

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 8 mètres les unes par rapport aux autres.

Dispositions particulières

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les constructions autres qu'à usage d'habitation et dont la hauteur n'excède pas 4 m au faîte

Article B.4 – UD : Emprise au sol maximale

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

Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

Article B.5 – UD : Dimensions des constructions

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

La hauteur maximale à l'égout du toit est indiquée au règlement graphique.

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

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UD : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

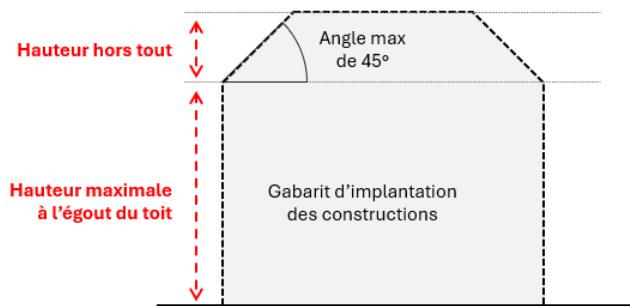
1. Les façades de teinte sombre sont interdites, sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
 - **En outre, uniquement dans le secteur UDa**
2. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.
3. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par la recherche de qualité assurant la pérennité.
4. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées
5. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou pour les autres opérations de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles

Article C.2 – UD : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

1. Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments de logement ne peuvent être supérieures à 52°.
2. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-UD, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.



En outre uniquement dans le secteur UDa

3. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.
4. En cas de toitures à pans, ces dernières devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.
5. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Façades

Uniquement dans le secteur UDa

6. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

Article C.3 – UD : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,80 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.

3. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
4. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70 m.
5. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposé pour toute clôture nouvelle.

▪ **En outre et uniquement dans le secteur UDa**

6. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² de surface de plancher et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales. Cette prescription ne pourra pas s'appliquer en cas d'implantation à l'angle de voies publiques afin de préserver les cônes de visibilité nécessaires aux véhicules.

Clôtures en limite séparative

7. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Article C.4 – UD : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UD : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Dispositions générales

1. Sur la base de l'article D1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé à 40% dont 30% minimum de l'unité foncière réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés par deux au maximum.

3. Au moins 50% de espaces de stationnement non clos réalisés en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

- **En outre et uniquement dans le secteur UDa**

4. Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces de pleine terre sur la parcelle devra être majoré de 10 points afin d'inciter à ne pas démolir.

Article D.2 – UD : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

- **Dans la zone UD à l'exception du secteur UDa**

1. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 12 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9m³, intégrée entre les emplacements. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

- **Uniquement dans le secteur UDa**

1. Les fosses des arbres présenteront une configuration de 2m x 3m minimum.
2. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les arbres existants comportant une valeur écologique seront préférentiellement conservés. En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle. Ces arbres sont pris en compte dans le calcul pour atteindre le coefficient de végétalisation.
3. Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.
4. Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.

SECTION E –UD - STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.
2. En outre et uniquement dans le secteur UDa :
 - les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plateforme de 5m de long minimum mesurée à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plateforme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.

Destination « Logement et hébergement »

3. Uniquement dans le secteur UD

- Pour la première tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places
- Par tranche supplémentaire de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

4. Uniquement dans le secteur UDa

- Une place minimum par logement
- Par tranche de 55 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.

5. En outre, dans toute la zone UD

Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.

Toutefois pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

Dans l'ensemble des cas, au moins une place de stationnement (emplacements individuels de stationnement de type garage, box ou tout autre dispositif assimilé) sur deux doit être non close.

De plus, les collectifs de plus de 6 logements doivent comporter un nombre de place pour les visiteurs répondant aux besoins.

Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

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

Stationnement des deux-roues

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

8. En outre, dans toute le secteur UDa

Un local de stationnement vélo ne peut pas être réalisés en sous-sol et doit être aisément accessible. Son organisation intérieure doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo et des circulations liées pour en garantir un usage optimal et effectif.

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface minimum de 1,5 m².

Un local vélo doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 200m², 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface plancher, le local ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 10 m².
- Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Locaux d'enseignement : - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
- Activité, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

SECTION F –UD - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UE les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif, aux équipements de loisirs et aux services publics.

La zone UE comprend plusieurs secteurs de zones, **UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEI et UEm**, correspondant à des vocations spécifiques.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

Toute construction et installation non autorisée à l'article A.2-UE.

Article A.2 – UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

- **Uniquement dans le secteur de zone UEa, sont admis sous conditions particulières**

1. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exclusion des lieux de culte.
2. Les logements à condition qu'ils soient liés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

3. Les hébergements à condition qu'ils soit liés aux constructions autorisées dans le secteur de zone ou qu'ils soient d'intérêt général (ex : maison séniors).
 4. Les constructions, installations et aménagements à destination de centre de congrès et d'exposition.
 5. Les constructions et installations à destination de restauration et activités de services, à condition qu'elles soient liées à une destination admise dans la zone.
 - **Uniquement dans le secteur de zone UEb, sont admis sous conditions particulières**
6. Les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne nécessitant pas de viabilisation technique autre que pour la desserte et l'accès de ces installations.
 7. L'extension des constructions existantes à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 150m² au sol.
-
- **Uniquement dans le secteur de zone UEc, sont admis sous conditions particulières**
8. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 9. Les aires d'accueil des gens du voyage.
-
- **Uniquement dans le secteur de zone UEd, sont admis sous conditions particulières**
10. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 11. Les constructions et installations liées au camping et caravaneage.
 12. Les habitations légères de loisirs.
-
- **Uniquement dans le secteur de zone UEe, sont admis sous conditions particulières**
13. Les constructions, installations et aménagements liés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 14. Les logements à condition qu'ils soient liés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
 15. Les hébergements à condition qu'ils soit liés aux constructions autorisées dans le secteur de zone.
-
- **Uniquement dans le secteur de zone UEm, sont admis sous conditions particulières**
16. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité militaire
-
- **Uniquement dans le secteur de zone UEI sont admis sous conditions particulières**

Dispositions générales

17. Les constructions, installations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées aux activités de sports, de loisirs et de restauration et destinées au public.
18. Les activités hôtelières à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
19. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisée que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière.
20. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
21. Les extensions des activités et bâtiments existants à condition d'être nécessaires à une activité ou un équipement préexistant.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article B.2 – UE : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

▪ Dans le secteur UEI uniquement

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, minimum 5 mètres). Cette distance est limitée à 3.5 m pour les tribunes et vestiaires. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article B.3 – UE : Emprise au sol maximale

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

▪ Dans le secteur UEb uniquement

L'extension des constructions existantes à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne dépassera pas 150m² au sol.

Article B.4 – UE : Dimensions des constructions

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

La hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique.

En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UE : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Article C.2 – UE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Article C.3 – UE : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,80 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
3. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
4. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70 m.
5. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposé pour toute clôture nouvelle.

Clôtures en limite séparative

6. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Article C.4 - UE : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics doit être accompagné d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

▪ Dans toute la zone UE

1. Les espaces de stationnement non clos devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

▪ En outre dans tous les secteurs UE à l'exception du secteur UEb

2. Sur la base de l'article D1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé à 30% dont 20% minimum de l'unité foncière réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre

▪ En outre uniquement dans le secteur UEb

3. 90% minimum de l'unité foncière seront réservés à des espaces de pleine terre

Article D.2 – UE : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 10 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent

être placés dans une fosse d'au moins 9m³, intégrée entre les emplacements. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

SECTION E – STATIONNEMENT

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

1. Stationnement automobile

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

Destination « Habitat »

- Pour la première tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places
- Par tranche supplémentaire de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, au moins une place de stationnement à réaliser réglementairement sur deux doit être non close.

Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

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

2. Stationnement des deux-roues

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones »

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFA



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UFA les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UFA est zone urbaine qui englobe les secteurs urbains de « grands projets » (ex : de type Zone d'Aménagement Concerté) de Haguenau.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UFA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante de garage ou admise par le présent règlement.
4. La réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
5. Les terrains de camping et de caravane, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article A2.

Article A.2 – UFA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise ;
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
 - un aménagement admis ;
 - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UFA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Les constructions ou installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 m au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. Les constructions et installations en second rang ou plus sont admises.

Article B.2 – UFA : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

1. L'implantation sur les limites séparatives latérales est admise. L'implantation des constructions nouvelles d'une hauteur inférieure à 10 m est obligatoire le long d'au moins une limite séparative latérale.
2. L'implantation des constructions et installations est également admise sur limite séparative de fond de parcelle, à condition :
 - que leur hauteur hors tout soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative,
 - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 3,50 m.
3. Lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
4. L'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions sont admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le sur- plomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
5. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
6. Par exception aux dispositions des paragraphes 1, 2 et 3 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont admis en limite séparative. Ils sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
7. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

Article B.3 – UFA : Emprise au sol maximale

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

Article B.4 – UFA : Dimensions des constructions

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

La hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique.

En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UFA : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevées est interdite.
2. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.
3. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par la recherche de qualité assurant la pérennité.
4. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées
5. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou pour les autres opérations de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles

Article C.2 – UFA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Façades

1. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

Toitures

2. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.
3. En cas de toitures à pans, ces dernières devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.
4. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article C.3 – UFA : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures sur rue et entreprises publiques

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dal- lettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.
3. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.
4. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² de surface de plancher et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales. Cette prescription ne

pourra pas s'appliquer en cas d'implantation à l'angle de voies publiques afin de préserver les cônes de visibilité nécessaires aux véhicules.

Antennes paraboliques et installations techniques

5. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique, ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîte. L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
6. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
7. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gaines ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Article C.4 – UFA : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UFA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces de pleine terre sur la parcelle devra être majoré de 10% arrondi à l'entier supérieur afin d'inciter à ne pas démolir.

Article D.2 – UFA : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière considérée.

2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisée, pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
4. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6m² au minimum (dimensions 2m par 3m) sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les 4 stationnements et au sein de l'aire de stationnement. Ces arbres pourront être comptabilisés dans le quota global d'arbres à hautes tiges demandé à l'échelle de la parcelle.
5. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les arbres existants comportant une valeur écologique seront préférentiellement conservés. En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle. Ces arbres sont pris en compte dans le calcul pour atteindre le coefficient de végétalisation.
6. Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.
7. Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.

SECTION E –UFA - STATIONNEMENT

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.
3. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plateforme de 5m de long minimum mesurée à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plateforme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.
4. La surface à résérer par véhicule de tourisme est de 12,5 m² au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes à mobilité réduite. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. Les places liées ne sont pas prises en compte pour la satisfaction des besoins réglementaires. La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes à mobilité réduite). De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
5. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles

de réunion...) à l'exception des logements). La mutualisation du stationnement (foisonnement) entre opérations ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

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

Stationnement automobile

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidants et visiteurs)	
- par tranche entamée de 85 m ² de surface de plancher	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
COMMERCES (ventes + réserves)	
- commerce de moins de 100 m ² de surface de plancher	0
- commerce de plus de 100 m ² de surface de plancher, par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- maternelle et primaire : par classe *	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
- hôtels : par tranche de 20 m ² de surface de plancher entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1

* La notion de classe est entendue comme unité de groupement d'élèves pour les écoles maternelles, primaires et secondaires et comme groupement de 35 étudiants pour l'enseignement supérieur. Cette définition vaut également pour les règles relatives au stationnement des deux-roues.

Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus

7. Pour des constructions, installations ou des équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste ci-dessus, il sera procédé par assimilation et en tout état de cause, ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Stationnement des deux-roues

8. Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation, et ne peut pas être réalisé en sous-sol.
9. L'usage de ce local doit être exclusivement réservé au stationnement des deux roues.
10. Une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m². L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées pour en garantir un usage optimal et effectif.
11. Ce local* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 10 m² :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher
 - Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places
 - Locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places
 - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
 - Activité, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places
 - Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

SECTION F –UFA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Accès

1. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
2. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
3. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
4. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.
5. Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
6. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de re- construction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

Voirie

7. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
8. Les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception :
 - de la réalisation partielle d'une voie à créer inscrite en emplacement réservé au présent PLUi ;
 - d'un principe de voie figurant aux opérations particulières d'aménagement ;
 - d'une phase temporaire de réalisation d'une voie admise au titre du présent règlement.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFB



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UF les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UFB est zone urbaine qui englobe le secteur urbain de « grands projets » (type ZAC) de Bischwiller

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UFB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

3. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
6. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article A-2 UFB ci-dessous.
8. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ou à créer ».
9. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
10. Les éoliennes.

Article A.2 – UFB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

2. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les orientations d'aménagements et de programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants ;
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les orientations d'aménagements et de programmation, et le développement ultérieur de la zone.
3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver ou à créer », et dans les marges de recul.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UFB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dispositions générales

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
3. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées entre 0 et 10 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
4. Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Voies ferrées

1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

Cours d'eau, canaux et fossés

3. Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

Canalisations

4. Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article B.2 – UFB : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
2. Les maisons jumelées ou accolées doivent être adossées les unes aux autres sur au moins une limite séparative.
3. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
4. Lorsque le terrain d'une opération jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié

de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre ($L=H/2$ minimum 1,90 mètre).

Dispositions particulières

5. Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.
6. Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres hors tout et aux piscines enterrées non couvertes.

Article B.3 – UFB : Emprise au sol maximale

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

Article B.4 – UFB : Dimensions des constructions

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

Dispositions générales

1. La hauteur hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique.
2. Toutefois, deux niveaux habitables sous toiture et un seul niveau en retrait (attique) sont autorisés s'ils se limitent par un plan s'appuyant sur l'arrête supérieur du mur de façade et incliné à 45°.

Dispositions particulières

3. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
4. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.

Article B.5 – UFB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UFB : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Article C.2 – UFB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

1. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
2. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîte. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
4. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.

Article C.3 – UFB : Caractéristiques des clôtures

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

1. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
2. Les clôtures doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures existantes.

Article C.4 – UFB : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UFB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

Article D.2 – UFB : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige, et aménagés.
2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
3. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.
4. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisée pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E –UFB - STATIONNEMENT

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

Modes de calcul

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur.
3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
5. Les constructions nouvelles de plus d'un logement doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé - par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement	
Logements aidés : selon la législation en vigueur Exception : une extension de moins de 30 m ² de surface de plancher créée et qui ne crée pas de logement supplémentaire n'induit pas d'obligation de place supplémentaire dans la limite d'une extension après la date d'approbation du présent PLUi.	1

Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerce (vente et réserve)	
- de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
- de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
- au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Équipement d'enseignement par classe construite	1
Autres équipements	
- Centre culturel, salle de réunion pour 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer pour 2 chambres	1
- Restaurant pour 10 couverts	2
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales par tranche de 100 m ² (modulable suivant le nb d'emplois)	2
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

SECTION F –UFB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Voirie

1. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
2. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la voie nouvelle carrossable dessert plus de 4 logements.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès

1. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès automobiles sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFC



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UF les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UFC est zone urbaine qui englobe le secteur urbain de « grands projets » (type ZAC) de Brumath

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UFC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A-2- UFC ci-dessous.

Article A.2 – UFC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

1. Les opérations d'habitat, ainsi que les opérations à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que l'ensemble des aménagements urbains nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces opérations :
 - soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - se réalisent conformément aux orientations particulières d'aménagement prévues par le PLUi pour ledit secteur ;
 - se réalisent dans le cadre de tranches opérationnelles cohérentes.

2. Les constructions, installations et utilisations du sol liées aux activités d'enseignement, périscolaires et sportives, ainsi qu'aux équipements et aménagements qui en dépendent.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
4. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, des services et des réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UFC : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Toutes constructions et installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation.
2. Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'implanter en second rang ou plus.

Article B.2 – UFC : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

1. Les constructions ou installations peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.
2. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions définies à l'alinéa précédent ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3$, minimum 3 mètres).

Article B.3 – UFC : Emprise au sol maximale

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

Article B.4 – UFC : Dimensions des constructions

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

La hauteur hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UFC : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Les remblais de plus de 80 centimètres au-dessus du niveau fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas de plusieurs accès, la référence est l'accès le plus bas.

Article C.2 – UFC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Façades et volumes

1. Le permis de construire peut en particulier être refusé pour des constructions dont le gabarit ne respecterait pas celui des bâtiments voisins. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à la trame générale de la rue.
2. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.
3. Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie

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

4. Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.
5. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

Local poubelle

6. Toute unité foncière devra comporter au moins un local destiné à l'élimination des déchets et au tri sélectif d'une surface minimale de 3 m² pour 200 m² de SP.

Article C.3 – UFC : Caractéristiques des clôtures

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

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,50 mètre, y compris le mur bahut éventuel.
3. Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra cependant suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.
4. Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

Article C.4 – UFC : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UFC : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière

Article D.2 – UFC : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

Dispositions générales

1. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
2. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m².
3. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m².
4. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².
5. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
6. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.

Dispositions particulières

7. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments publics.
8. Dans le cas de constructions annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pergolas, abris de jardin, carport), une dérogation par rapport à l'article D.1 sur la réalisation d'espaces de pleine terre végétalisée, pourra être autorisée.

SECTION E –UFC - STATIONNEMENT

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

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

Types d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS	
- jusqu'à 100 m ² de SP	1
- entre 100 à 200 m ² de SP.	2
- par tranche entamée de 70 m ² de SP. supplémentaire	1

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

Stationnement pour les autres occupations du sol

Les autres types d'occupations devront pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Emplacements de substitution

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en acquittant le montant de la participation prévue par la législation en vigueur.

Le stationnement des deux-roues

A l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 100 m², les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places ou la surface du local deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;
- bureaux, pour 100 m² de surface de plancher : 2 m² ou 2 places ;
- commerce, par tranche de 600 m² entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface,
- restaurants, par tranche de 60 m² entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface,
- locaux d'enseignement :
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places*
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places*
 - supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de SP. : 7 m² ou 7 places*

- activités, par tranche de 100 m² de SP : 3 m² ou 3 places*
- équipements sportifs, associatifs de spectacle ou culturel doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoin propre.

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

SECTION F –UFC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
2. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
4. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
5. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
6. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.
7. La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UX les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone UX est zone urbaine qui englobe les secteurs d'activités économiques.

Elle est divisée en plusieurs secteurs qui diffèrent par leur vocation dominante :

- Les secteurs **UXa1 à 3** englobent un tissu économique à vocation mixte
- Les secteurs **UXb** et **UXd** sont des secteurs économiques à dominante d'industrie et d'artisanat
- Le secteur **UXc** est un secteur économique à dominante de commerce et activités de service
- Le secteur **UXe** est un secteur économique à dominante aéronautique
- Les secteurs **UXf1** et **UXf2** englobent principalement le périmètre de la plateforme d'activités de la Région de Brumath

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

Toute construction et installation non autorisée à l'article A.2-UX.

Article A.2 – UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

▪ Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du secteur UXe, sont admis sous conditions particulières

1. Les bureaux à condition d'être directement liés à une activité autorisée dans la zone.
2. Les habitations à destination de logements de fonction, de service et de gardiennage, à raison d'un logement de 80 m² de surface de plancher maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité s'y opposent.
3. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements non conformes à la vocation de la zone, sans extension et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
4. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions, des installations et des aménagements liés à des activités non conformes à la vocation de la zone.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone et de s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.
6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
7. Les constructions, installations et aménagements destinés à la production d'énergies renouvelables.

▪ Uniquement dans le secteur UXe, sont admis sous conditions particulières

8. Les constructions et installations à destination industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de stockage à condition d'être liées à la vocation aéronautique du secteur.

- **Dans les secteurs de zone UXa, UXb, UXc, UXd, et UXf, sont admis les constructions et installations sous conditions de respecter des destinations et sous-destinations autorisées, précisées par le symbole [X]**

Destinations*	Sous-destinations*	UXa1	UXa2	UXa3	UXb	UXc	UXd	UXf1	UXf2
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X				X			X
	restauration	X	X			X			X
	commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								X
	cinéma					X			
	hôtels	X	X	X					X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X			X		X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X		X		X
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								X
	salles d'art et de spectacles	X	X	X					X
	équipements sportifs	X	X	X					
	autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X		X	X	X
	entrepôt	X	X	X	X	X		X	X
	bureau	X	X	X	X		X	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X					

* définition des destinations et sous-destinations : cf. lexique du présent document

- **En outre et uniquement dans le secteur UXa1 :**

1. Toutes constructions et installations à vocation d'artisanat et commerce de détail et restauration sont autorisées à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300m².
2. La division de cellules commerciales entraînant des surfaces de vente inférieures à 300 m² est interdite.

- **En outre et uniquement dans le secteur UXc :**

3. Toutes constructions et installations à vocation d'artisanat et commerce de détail et restauration sont autorisées à condition que leur surface de vente soit supérieure à 500m².
4. La division de cellules commerciales entraînant des surfaces de vente inférieures à 500 m² est interdite.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – UX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions, installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article B.2 – UX : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Dispositions générales

1. A moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. L'implantation sur limite séparative n'est pas autorisée dès lors que le terrain d'assise de la construction jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitation. Dans ce cas, la distance minimale d'implantation est de 5 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions énoncées ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation électriques.

Article B.3 – UX : Emprise au sol maximale

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

Article B.4 – UX : Dimensions des constructions

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

La hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique.

En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UX : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Article C.2 – UX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

1. Les toitures des nouvelles constructions, qui ne sont pas aménagées avec un dispositif d'énergie renouvelable, doivent être végétalisées.

Façades

2. Pour le traitement des façades, l'emploi du blanc ainsi que les couleurs vives et agressives est interdit sur de grandes surfaces.
3. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Article C.3 – UX : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,80 mètres de haut.

Clôtures en limite séparative

3. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 2 mètres de haut.

Article C.4 – UX : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Rappel : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones »

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Dispositions générales

1. Sur la base de l'article D.1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé à 25% dont 15% minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés par deux au maximum.
3. Sauf règlementation contraire, les espaces de stationnement non clos devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

Article D.2 – UX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

Dispositions générales

1. Les espaces de recul non bâti par rapport aux voies et emprises publiques, en dehors des espaces aménagés pour le stationnement, doivent être végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges. Les arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9 m³ et être positionnés de manière à offrir un ombrage aux zones de circulation des usagers.
2. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Ces arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9 m³, intégrée entre les emplacements. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

3. Les aires de stockage doivent être dissimulées derrière une palissade ou une haie végétale composée de plusieurs essences endogènes, à ne pas ou peu être visibles depuis le domaine public.

SECTION E – STATIONNEMENT

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

1. Les opérations de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, doivent réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés et les bicyclettes, correspondant aux besoins. Ces normes de stationnement devront être proportionnées en tenant compte des besoins du personnel, des visiteurs, au fonctionnement propre à chaque établissement.
2. Les besoins de stationnement du personnel et des visiteurs des établissements peuvent tenir compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



NB : Les dispositions définies au titre IV applicables aux zones à urbaniser se cumulent avec les dispositions s'appliquant à toutes les zones définies du titre II

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone 1AU les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone 1AU et le secteur 1AUa sont des secteurs d'extension prévus à cout-moyen et à vocation dominante d'habitat.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – 1AU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
3. Les habitations légères de loisirs.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante de garage ou admise par le présent règlement.
8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

Article A.2 – 1AU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

Sont admis sous conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol à condition :

- Soit de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et réalisé d'un seul tenant et sous réserve de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- Soit de mettre en œuvre ce projet d'aménagement d'ensemble par phases successives sous réserve :
 - Que le terrain d'opération soit contigu à des réseaux publics existants (voirie, eau, assainissement, ...)
 - De la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements internes propres à chaque opération
 - Que ces équipements internes soient dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de la zone
 - De permettre le développement ultérieur et cohérent du reste de la zone
 - De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
4. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLUi) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – 1AU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :

- de ne pas excéder 0,60 mètre ;
- de respecter une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus
- du domaine public ;
- de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
-

Article B.2 – 1AU : Implantation par rapport aux limites séparatives

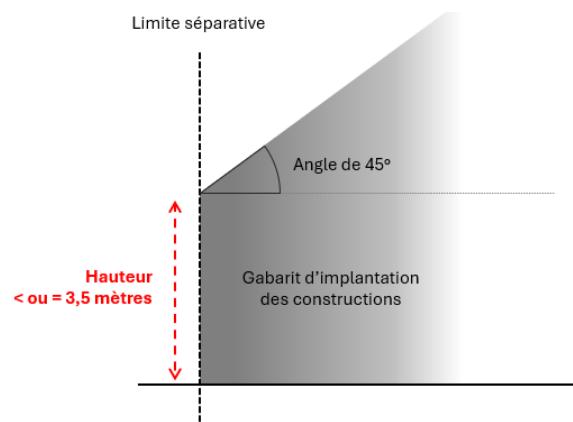
Rappel : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation peut être édifiée :

- Sur limite séparative à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.



- Lorsque la construction ou l'installation ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).
2. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions accolées ou en bande ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en limite.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Article B.3 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

Uniquement dans le secteur 1AUa

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

Une distance d'au moins 2m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus²

Article B.4 – 1AU : Emprise au sol maximale

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

Article B.5 – 1AU : Dimensions des constructions

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

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations ne peuvent excéder les hauteurs suivantes :

La hauteur maximale à l'égout du toit est indiquée au règlement graphique.

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

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – 1AU : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

² Ne sont pas considérés comme contigües deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière, ...

1. Les façades de teinte sombre sont interdites, sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.

▪ **En outre, uniquement dans le secteur 1AUa**

2. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.
3. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par la recherche de qualité assurant la pérennité.
4. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées
5. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou pour les autres opérations de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles

Article C.2 – 1AU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

1. Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.
2. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-1AU, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

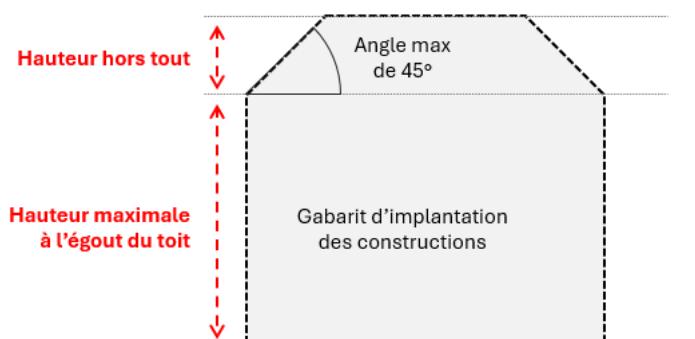


Schéma illustratif : règle du gabarit, énoncée ci-avant

- **En outre uniquement dans le secteur 1AUa**

3. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.
4. En cas de toitures à pans, ces dernières devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.
5. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Façades

- **Uniquement pour les constructions à usage de logements**

6. Sauf impératif technique avérés, chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...) accessible depuis une pièce du logement.
7. Toutefois, pour maximum 20% des logements de la construction, cette disposition ne s'applique pas à condition de réaliser un espace extérieur aménagé et commun à tous ces logements. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces. Il représente une surface au moins égale à 6m² multipliée par le nombre total de logement concerné.

- **En outre et uniquement dans le secteur 1AUa**

8. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

Article C.3 – 1AU : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,50 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
3. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
4. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70 m.

5. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposé pour toute clôture nouvelle.

▪ **En outre et uniquement dans le secteur 1AUa**

6. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² de surface de plancher et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales. Cette prescription ne pourra pas s'appliquer en cas d'implantation à l'angle de voies publiques afin de préserver les cônes de visibilité nécessaires aux véhicules.

Clôtures en limite séparative

7. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Article C.4 – 1AU : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

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

Article C.5 – 1AU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

A l'exception des extensions limitées (<50m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – 1AU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

1. Sur la base de l'article D.1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé à 35% dont 25% minimum de l'unité foncière réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés par deux au maximum.
3. Au moins 50% de espaces de stationnement non clos devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

- **En outre et uniquement dans le secteur 1AUa**

4. Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces de pleine terre sur la parcelle devra être majoré de 10 points afin d'inciter à ne pas démolir.

Article D.2 – 1AU : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

- **Dans la zone 1AU à l'exception du secteur 1AUa**

1. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 12 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9m³, intégrée entre les emplacements. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

- **Uniquement dans le secteur 1AUa**

1. Les fosses des arbres présenteront une configuration de 2m x 3m minimum.
2. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les arbres existants comportant une valeur écologique seront préférentiellement conservés. En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle. Ces arbres sont pris en compte dans le calcul pour atteindre le coefficient de végétalisation.
3. Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.
4. Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.

SECTION E – STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.
2. **En outre et uniquement dans le secteur 1AUa :**
 - les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plateforme de 5m de long minimum mesurée à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plateforme ne peut avoir une pente supérieure à 5%.
 - une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.

Destination « Habitat »

3. **Dans l'ensemble des cas**, au moins une place de stationnement (emplacements individuels de stationnement de type garage, box ou tout autre dispositif assimilé) sur deux doit être non close.
4. **De plus, les collectifs de plus de 6 logements** doivent comporter un nombre de place pour les visiteurs répondant aux besoins.
5. **En outre et uniquement dans la zone 1AU :**
 - Pour la première tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places
 - Par tranche supplémentaire de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place
6. **En outre et uniquement dans le secteur 1AUa**
 - Une place minimum par logement
 - Par tranche de 55 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.

Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

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

Stationnement des deux-roues

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

8. En outre et uniquement dans le secteur 1AUa :

Un local de stationnement vélo ne peut pas être réalisés en sous-sol et doit être aisément accessible. Son organisation intérieure doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo et des circulations liées pour en garantir un usage optimal et effectif.

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface minimum de 1,5 m².

Un local vélo doit répondre aux normes suivantes : - Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 200m², 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface plancher, le local ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 10 m².
- Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Locaux d'enseignement : - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
- Activité, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.
- Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone 1AUX les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone 1AUX est une zone urbaine qui englobe les secteurs d'extension prévus à cout-moyen et à vocation dominante d'activités économiques.

Elle est divisée en plusieurs secteurs qui diffèrent par leur vocation dominante :

- Le secteur **1AUXa** englobe un tissu économique à vocation mixte
- Le secteur **1AUXb** et **1AUXd** est un secteur économique à dominante d'industrie et d'artisanat
- Le secteur **1AUXe** est un secteur économique à dominante tertiaire

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – 1AUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdits

Toute construction et installation non autorisée à l'article A.2-1AUX.

Article A.2 – 1AUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

Dans l'ensemble de la zone 1AUX, sont admis sous conditions particulières

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. Les bureaux à condition d'être directement liés à une d'activité autorisée dans la zone.
3. Les habitations à destination de logements de fonction, de service et de gardiennage, à raison d'un logement de 80 m² de surface de plancher maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité s'y opposent.
4. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements non conformes à la vocation de la zone, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
5. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions, des installations et des aménagements liés à des activités non conformes à la vocation de la zone.
6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone et de s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.
7. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
8. Les constructions, installations et aménagements destinés à la production d'énergies renouvelables.

Dans les secteurs de zone 1AUXa, 1AUXb, 1AUXd et 1AUXe, sont admis les constructions et installations sous conditions de respecter des destinations et sous-destinations autorisées, précisées par le symbole [X]

Destinations*	Sous-destinations*	1AUXa1	1AUXa2	1AUXb	1AUXd	1AUXe
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X				
	restauration		X			
	commerce de gros	X	X	X	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X
	cinéma					
	hôtels	X	X			X
	autres hébergements touristiques					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X		X	X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					X
	salles d'art et de spectacles	X	X			X
	équipements sportifs	X	X			X
	lieux de culte					
	autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X	
	entrepôt	X	X	X		
	bureau	X	X	X	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X			X
	cuisine dédiée à la vente en ligne					

* définition des destinations et sous-destinations : cf. lexique du présent document

■ **En outre et uniquement dans le secteur 1AUXa1 :**

1. Toutes constructions et installations à vocation d'artisanat et commerce de détail et restauration sont autorisées à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300m².
2. La division de cellules commerciales entraînant des surfaces de vente inférieures à 300 m² est interdite.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – 1AUX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions, installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article B.2 – 1AUX : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Dispositions générales

1. A moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. L'implantation sur limite séparative n'est pas autorisée dès lors que le terrain d'assise de la construction jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitation. Dans ce cas, la distance minimale d'implantation est de 5 mètres.

Dispositions particulières

3. Les dispositions énoncées ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation électriques.

Article B.3 – 1AUX : Emprise au sol maximale

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

Article B.4 – 1AUX : Dimensions des constructions

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

La hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique.

En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – 1AUX : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Article C.2 – 1AUX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

1. Les toitures des nouvelles constructions, qui ne sont pas aménagées avec un dispositif d'énergie renouvelable, doivent être soit végétalisées.

Façades

2. Pour le traitement des façades, l'emploi du blanc ainsi que les couleurs vives et agressives est interdit sur de grandes surfaces.
3. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Article C.3 – 1AUX : Caractéristiques des clôtures

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

Clôtures en limite du domaine public

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 1,80 mètres de haut.

Clôtures en limite séparative

3. La hauteur maximale des clôtures éventuelles n'excédera pas 2 mètres de haut.

Article C.4 – 1AUX : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Rappel : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones »

A l'exception des extensions limitées (inférieures à 60m² d'emprise au sol), toute nouvelle construction à usage d'équipements publics, ainsi que les nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques doivent être accompagnés d'un dispositif d'énergie renouvelable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – 1AUX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Dispositions générales

1. Sur la base de l'article D1 des « Dispositions applicables à toutes les zones », il est exigé pour toute construction nouvelle un coefficient de végétalisation fixé à 25% en dont 15% minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Toutefois, pour les unités foncières de moins de 300 m², tous les pourcentages indiqués à l'alinéa 1 peuvent être divisés par deux au maximum.
3. Les espaces de stationnement non clos devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

Article D.2 – 1AUX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs

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

Dispositions générales

1. Les espaces de recul non bâti par rapport aux voies et emprises publiques, en dehors des espaces aménagés pour le stationnement, doivent être végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges.
2. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être placés dans une fosse d'au moins 9 m³, intégrée entre les emplacements. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

3. Les aires de stockage doivent être dissimulées derrière une palissade ou une haie végétale composée de plusieurs essences endogènes, à ne pas ou peu être visibles depuis le domaine public.

SECTION E – STATIONNEMENT

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

1. Les opérations de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, doivent réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés et les bicyclettes, correspondant aux besoins. Ces normes de stationnement devront être proportionnées en tenant compte des besoins du personnel, des visiteurs, au fonctionnement propre à chaque établissement.
2. Les besoins de stationnement du personnel et des visiteurs des établissements peuvent tenir compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.
3. Les aires de stationnement de plus de 200 places doivent aménagés en ouvrage.

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEb



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone 2AUEb les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone 2AUEb est un secteur d'extension à vocation dominante d'équipements collectifs légers. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLUi.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – 2AUEb : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2

Article A.2 – 2AUEb : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

1. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – 2AUEb : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. 90% minimum de l'unité foncière seront réservés à des espaces de pleine terre.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



NB : Les dispositions définies au titre V applicables aux zones agricoles se cumulent avec les dispositions s'appliquant à toutes les zones définies du titre II

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone A les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement.

PREAMBULE

La zone A correspond à la zone agricole qui comprend des secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend plusieurs **secteurs de zone** dont les vocations dominantes diffèrent :

- **le secteur Aa** qui préserve le potentiel agricole des terres (constructibilité limitée)
- les deux secteurs constructibles : **Ab** (à vocation dominante de stockage), **Ac** (pour tout bâtiment lié à une exploitation agricole),
- **le secteur Ad** est dédié aux activités liées à un comptoir agricole

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdites

1. Les méthaniseurs industriels
2. La création de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans les secteurs Aa, Ab et Ad.
3. Les changements d'usage autres que les destinations autorisées dans le secteur de zone
4. Toutes les autres constructions et installations non autorisées à l'article A.2-A.

Article A.2 – A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

- **Dans l'ensemble de la zone Aa, sont admis sous conditions particulières :**

1. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
2. Les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité agricole ou pastorale, aux conditions suivantes :
 - être ouvert sur au moins un côté
 - que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée
 - que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres
3. Les serres agricoles à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.
4. Les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m². Les installations légères liées au jardinage ou aux loisirs, non liées et nécessaires aux activités précédemment indiquées sont interdites.
5. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ouvrages, activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
8. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
9. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales (dont ceux nécessaires à l'activité agricole).
10. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
11. Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole (agrivoltaïsme).

▪ **En outre et uniquement dans le secteur Ac**, sont admis sous conditions particulières :

13. Toutes constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

▪ **En outre et uniquement dans les secteurs Ab**, sont admis sous conditions particulières :

14. A l'exception des constructions et installations soumises à des reculs sanitaires en vertu des législations ou règlementations des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et du Règlement Sanitaire Départemental, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

15. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, dès lors qu'elles ne sont pas soumises à un recul sanitaire au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et du Règlement Sanitaire Départemental, ainsi que les extensions ou nouvelles constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles préexistantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLUi.

▪ **En outre et uniquement dans les secteurs Ac et Ab**, sont admis sous conditions particulières :

16. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

17. Les constructions à usage d'habitat à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ;
- que le nombre de construction à destination d'habitat soit limité à un par exploitation ;
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

▪ **En outre et uniquement dans les secteurs Ad**, sont admis sous conditions particulières :

18. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.

19. Les constructions liées et nécessaires aux activités du comptoir agricole.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article B.2 – A : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article B.3 – A : Emprise au sol maximale

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

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-A.

Article B.4 – A : Dimensions des constructions

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

▪ Dans l'ensemble de la zone A

La hauteur maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-A.

▪ En outre, et uniquement dans les secteurs Ab, Ac et Ad

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de toiture et 8 mètres au sommet de l'attique pour les constructions à usage de logement.
- 12 mètres hors-tout pour les autres bâtiments agricoles. Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le nécessitent et le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antenne, pont roulant, silos ou tours de fabrication éventuels, etc.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – A : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

1. La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
2. L'implantation des bâtiments à usage agricole ou liés à l'exploitation agricole doit privilégier une organisation groupée et compacte de façon à limiter la consommation d'espace et à préserver la fonctionnalité agricole des sols.
3. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant et dans la pente et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel, en évitant notamment une implantation sur des points topographiques hauts.
4. Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes.
5. Les projets devront prévoir, lorsque cela est nécessaire, des dispositifs d'accompagnement paysager assurant une atténuation de l'impact visuel : plantations, haies bocagères, bosquets ou rideaux végétaux. Ces aménagements devront être adaptés aux caractéristiques du site.

Article C.2 – A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

Toitures

1. Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une harmonie entre les différentes constructions.
2. La pente des toitures ne pourra dépasser une pente de 40°.

Façades

3. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes (hors dispositifs de production d'énergie) est interdite.
4. Les façades des nouvelles constructions à destination agricole doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. Toutefois, les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle. Les façades ne présenteront pas différents linéaires de couleurs différentes. Les façades pourront comporter des éléments translucides.

Article C.3- A : Caractéristiques des clôtures

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

Uniquement dans le secteur Aa

1. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des éventuelles clôtures devra permettre le passage de la petite faune :
 - soit en ménageant un passage de 15 à 20cm entre le sol et le grillage ;
 - soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
2. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

Uniquement dans les secteurs Ab, Ac et Ad

3. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres. L'éventuel mur bahut ne pourra dépasser une hauteur de 0,70 centimètre.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Article D.2 – A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.
2. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos, ...) devront prévoir un accompagnement végétal de manière à faciliter leur intégration dans le site. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

SECTION E – STATIONNEMENT

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



NB : Les dispositions définies au titre VI applicables aux zones naturelles et forestières se cumulent avec les dispositions s'appliquant à toutes les zones définies du titre II

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone N les règles des « **dispositions applicables à toutes les zones** », figurant dans le **titre II** du présent règlement

PREAMBULE

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, préservés ou partiellement constructibles sous conditions :

Le **secteur Na** englobant les espaces naturels et forestiers à préserver en raison de leur richesse écologique ou la présence d'un risque naturel

Le **secteur Nb** est une reconnaissance de bâtiments existants dédiés au stockage de matériel

Le **secteur Nc** réservé à des abris de pâture pour animaux

Le **secteur Ne** englobe les activités équestres

Le **secteur Nf** recouvre les secteurs forestiers

Le **secteur Nfa** individualise le site « du gros chêne »

Les **secteurs Ng et Ng1** sont dédiés aux gravières et carrières

Le **secteur Nh** correspond à des constructions isolées ne bénéficiant pas de tout le niveau de viabilisation

Le **secteur Nj** correspond à des espaces de jardins liés à des habitations

Le **secteur Ni** correspond à des jardins, vergers, y compris des jardins familiaux ou jardins partagés

Le **secteur Nm** englobe les constructions et installations militaires

Le **secteur Np** correspond à des parcs publics

Le **secteur Ns** englobe des dépôts de matériaux inertes

Le **secteur Nx** correspond à des activités économiques ne bénéficiant pas de tout le niveau de viabilisation

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par le code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

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

Sont interdites

1. Les méthaniseurs industriels
2. Toutes les autres constructions et installations non autorisées à l'article A.2-N.

Article A.2 – N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

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

- **Dans l'ensemble de la zone N**, sont admis sous conditions particulières et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que son fonctionnement écologique et hydraulique :
 1. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
 2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, piscicole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
 4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ouvrages, activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
 5. Les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole, piscicole, pastorale ou forestière, d'une emprise au sol maximale de 20 m² à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.
 6. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.

7. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales (dont ceux nécessaires à l'activité agricole).
8. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nb**

Sont admis sous réserve :

9. Les constructions nécessaires au stockage de matériel d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres hors tout.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nc**

10. Sont admis les abris de pâture pour animaux sous réserve :

- de ne pas dépasser une emprise au sol de 60 m² par tènement foncier ;
- de se limiter à une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres hors tout ;
- d'être ouvert sur au moins un côté ;
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Ne**

11. Sont admis les activités agricoles équestres.

12. Sont admis sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 9 mètres hors tout et une emprise au sol de 50% du terrain :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité équestre ou de centre équestre,
- Les constructions à usage de chambres d'hôtes ou gites, sous condition de la pré existence d'une activité équestre ou de centre équestre,
- Les constructions à usage d'habitat à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ou équestre ;
 - que le nombre de construction à destination d'habitat soit limité à un par exploitation ;
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nh**

13. Sont admises les extensions des constructions existantes sous réserve :

- de ne pas changer de destination,
- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- de ne pas dépasser une emprise au sol de 60 m²,
- de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

▪ **En outre, et uniquement dans les secteurs Nf et Nfa**

Sont admis sous réserve :

14. Les constructions et installations techniques spécifiques liées à la gestion multifonctionnelle de la forêt ainsi que les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.
15. Les abris pour promeneurs ou de chasse à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² et une hauteur hors tout de 2,5m.
16. Les installations nécessaires à l'aménagement d'espaces verts collectifs tels que parc public urbain, parcours de santé ou de promenade, y compris les aires de stationnement en matériaux filtrants qui y sont liés.
17. L'extension des constructions existantes dans la limite maximale de 20% de l'emprise au sol existante.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nfa**

Sont admis sous réserve :

18. Les changements de destination des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone et rendus nécessaires par la gestion multifonctionnelle de la forêt.
19. Les nouvelles constructions rendues nécessaires par la gestion multifonctionnelle de la forêt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère forestier du secteur et à condition de s'inscrire dans la limite maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que ces nouvelles constructions ne puissent dépasser 200 m², réalisées en une ou plusieurs fois.
20. Les constructions et installations d'activités de loisirs à condition que leur emprise au sol soit limitée et qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel du secteur.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Ng**

Sont admis sous réserve :

21. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'extraction, la transformation et l'expédition de granulats extraits sur le site, ainsi que leur remise en état après exploitation.
22. Les travaux et aménagement nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Ng1**

Sont admis sous réserve :

23. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'extraction, la transformation et l'expédition de granulats extraits sur le site, ainsi que leur remise en état après exploitation.
24. Les travaux et aménagement nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.
25. Les plates-formes de recyclage, les stations de transit et les dépôts et stockages des matériaux inertes du BTP.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nj**

Sont admis sous réserve de la pré existence d'une habitation sur l'unité foncière :

26. Les abris et les gloriettes de jardins, abris à bois ou assimilés à condition que leur emprise au sol soit limitée à 30m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5m hors tout.
27. Les piscines non couvertes à condition que leur emprise au sol soit limitée à 30m².

▪ **En outre, et uniquement dans les secteurs NI**

Sont admis sous réserve de la pré existence de vergers, jardins familiaux ou jardins partagés sur l'unité foncière :

28. Les cabanons à condition que leur emprise au sol soit limitée à 15m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5m hors tout.
29. Les installations et aménagement liés et nécessaires à la vocation du secteur.

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nm**

Sont admis sous réserve :

30. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité militaire.
31. Les constructions ne pourront dépasser une emprise au sol de 20% de l'unité foncière.

▪ **En outre, et uniquement dans les secteurs Np**

Sont admis sous réserve :

32. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'aménagement et la gestion des parcs publics

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Ns**

Sont admis sous réserve :

33. Les dépôts et stockages de matériaux inertes à condition d'avoir un caractère temporaire

▪ **En outre, et uniquement dans le secteur Nx**

Sont admis sous réserve :

34. L'aménagement, la réfection et la réhabilitation des constructions et installations existantes liées et nécessaires à une activité économique ou agricole déjà existante à la date d'approbation du présent PLUi, ainsi que leur extension dans la limite de 80m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article B.1 – N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article B.2 – N : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article B.3 – N : Emprise au sol maximale

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

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-N.

Article B.4 – N : Dimensions des constructions

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

La hauteur maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-N. Dans le cas contraire, la hauteur n'est pas définie.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – N : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Article C.2 – N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

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

1. La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
2. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant et dans la pente et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel.
3. Au sein d'une même unité foncière, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes.

Article C.3 – N : Caractéristiques des clôtures

▪ **Uniquement dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nh, Nf, Nfa, Ng, Ng1, Nl, Np et Ns**

1. Les murs pleins sont interdits. L'éventuelle clôture devra respecter les critères suivants :
 - être construite en matériaux naturels ou constitués de grillage ;
 - permettre le passage de la petite faune et être sans danger pour les animaux ;
 - Avoir une hauteur limitée à 1,50 mètre.
2. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

▪ **Uniquement dans le secteur Ne et Nj**

3. Les clôtures éventuelles n'excèderont pas 1,50 mètres de haut. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
4. Les clôtures pleines non surmontées d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1 m.
5. L'éventuel mur-bahut surmonté d'une clôture à claire-voie ne peut excéder une hauteur de 0,70m.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Article D.2 – N : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.

▪ En outre et uniquement dans les secteurs Nb, Nh, Ni et Nx

2. Les constructions admises au titre du présent règlement de zone devront faire l'objet de mesures d'insertion paysagère particulières afin d'en diminuer l'impact sur le paysage

SECTION E – STATIONNEMENT

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. Tout nouvel accès direct sur les routes départementales est interdit.

LEXIQUE

ACCÈS

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (portail, clôture, servitude de passage...) ou dans la construction (porche...) sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

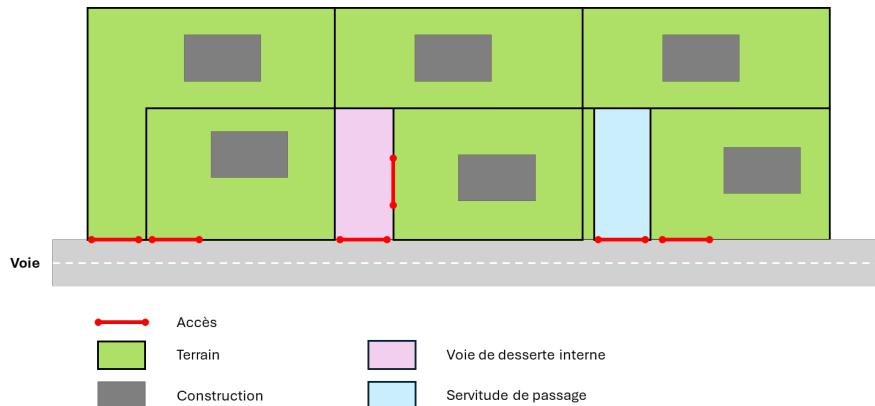


Figure 1 : Schéma illustratif. Réalisation ADEUS

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La notion de domaine public comprend la voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

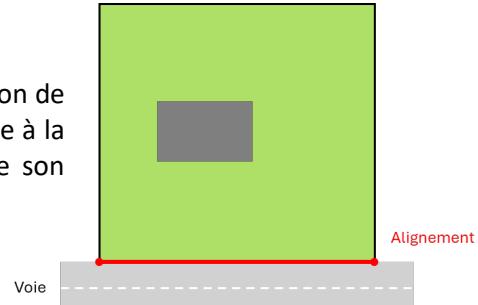


Figure 2 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

ARBRE À HAUTE TIGE

Un arbre est considéré comme « arbre à haute tige » lorsqu'il présente les caractéristiques suivantes :

- Force minimale de 18/20.
- En cas de plantation dans une fosse, cette dernière devra respecter les caractéristiques définies dans le présent lexique.
- La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc.).

ARBRE D'INTÉRÊT À VALEUR ÉCOLOGIQUE

Tout sujet ayant atteint un stade de développement adulte avec un état mécanique et sanitaire convenable et viable dans le temps.

Les arbres n'ayant pas atteint un stade de développement adulte mais présentant des caractéristiques particulièrement intéressantes (rareté de l'essence dans le milieu, emplacement, architecture et rôle pour la biodiversité, vigueur, hauteur du sujet par rapport à l'essence-type, ...) sont également considérés arbres d'intérêt à valeur écologique.

ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction, dont les façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

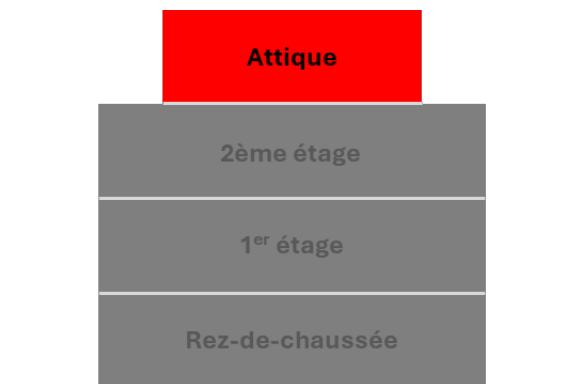


Figure 3 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il s'agit d'un sous ensemble de la notion de construction.

BANDE D'IMPLANTATION

Les bandes d'implantation déterminent les emprises au sein desquelles les constructions peuvent s'implanter.

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement au règlement graphique, ces bandes d'implantation sont parallèles aux voies et emprises ouvertes au public et mesurées perpendiculairement à partir des règles spécifiques à chaque zone.

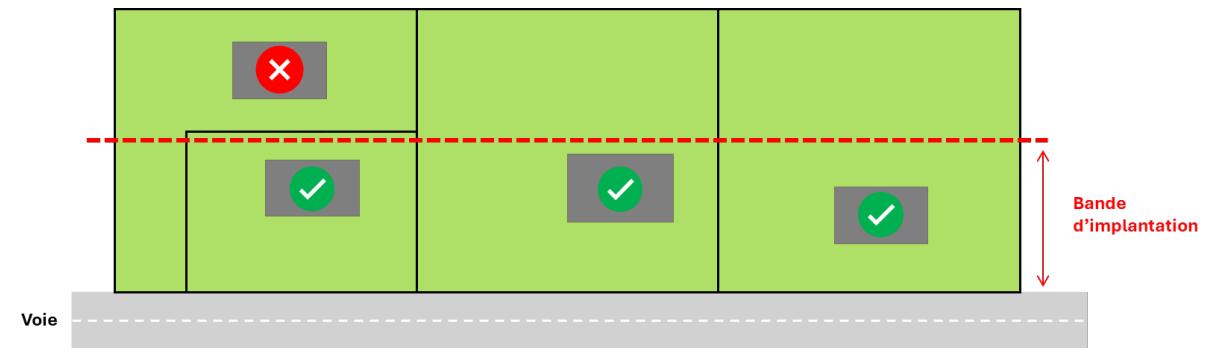


Figure 4 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

AIRE DE STATIONNEMENT NON-CLOSE / CARPORT

Une aire de stationnement non-close (ou carport) est un abri ouvert pour un véhicule. Ils se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertees sur toutes ses faces.

CARRIÈRE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

CLÔTURE A CLAIRE VOIE

Une clôture est dite « à claire voie » lorsqu'elle est constituée d'éléments linéaires non-jointifs espacés et laissant passer du jour entre eux. Elle peut ainsi être constituée de barreaudage, de grillage, etc. Les espaces vides ne comportent pas de lame de remplissage. Elles peuvent constituer l'intégralité de la hauteur de clôture ou peuvent surmonter un mur bahut.

Dans le cas de clôtures à claire voie situées en limite d'emprise publique, elles permettent de ne pas restreindre la visibilité des constructions depuis l'espace public.

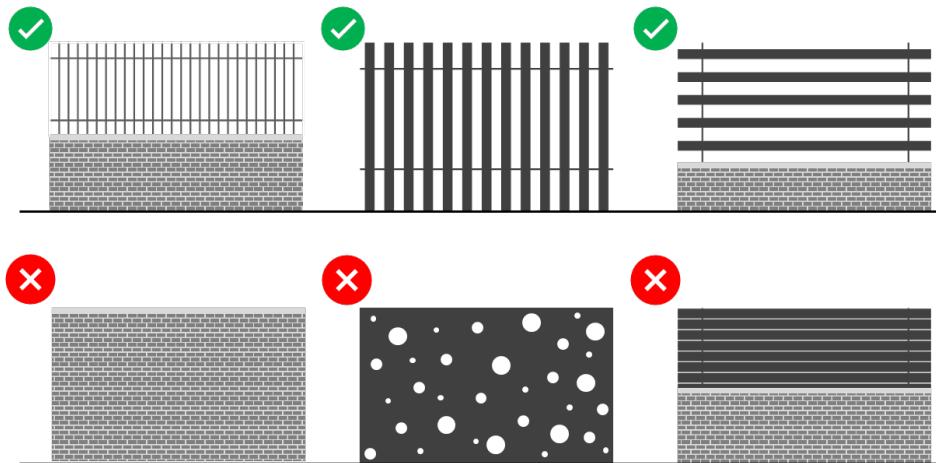


Figure 5 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la construction.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

CONSTRUCTION ANNEXE

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale,
- une construction située sur la même unité foncière que la construction principale, à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non,
- une construction non affectée à la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie, garage non accolé.

CONSTRUCTION EN PREMIER ET SECOND RANG OU PLUS

Une construction en premier rang est la construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées (« en front de rue »).

Une construction en second rang ou plus est une construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être accolée ou séparée de cette dernière, et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

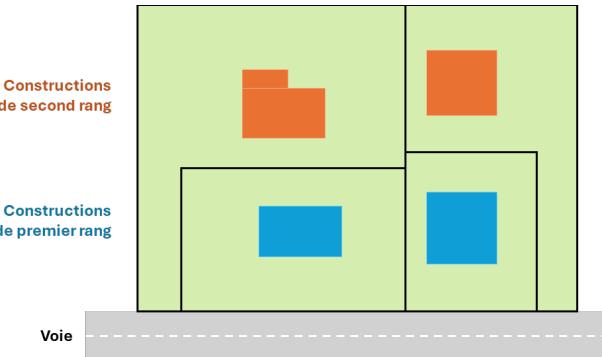


Figure 6 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

L'expression désigne la ou les construction(s) ayant la fonction principale dans une unité foncière.

Dans le cadre de constructions principales à destination d'habitat, elles peuvent comprendre un garage intégré au volume, mais ne comprennent pas les constructions annexes.

CŒUR D'ÎLOT

L'expression « cœur d'îlot » désigne la partie interne d'un îlot urbain. Un cœur d'îlot peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

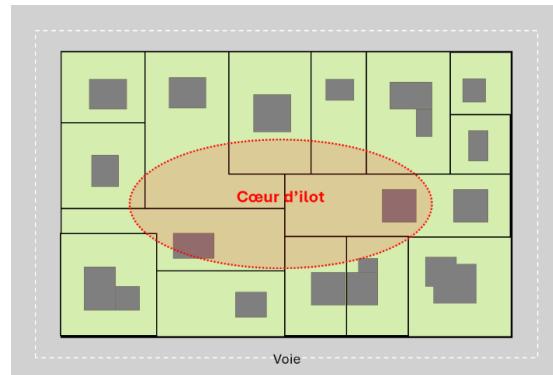


Figure 7 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-destinations	Définitions	Précisions techniques
Habitation		
Logement	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>	<p>Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, cette sous-destination peut recouvrir également :</p> <ul style="list-style-type: none"> les chambres d'hôtes au sens des articles L.324-3 et D324-13 du Code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ; les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme. <p>La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de co-living). Ces locaux sont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs et partagés. Les habitants peuvent bénéficier de services mutualisés (wifi, ménage, parking) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.</p>

Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale...</p> <p>Elle recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>	<p>Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drive piéton ».</p> <p>Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R.111-1 du même code.</p>
Restauration	<p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p> <p>Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.</p> <p>Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison d'une clientèle</p>

		ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : <ul style="list-style-type: none"> - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues par le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes, donc</p>

		<p>loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.</p> <p>Le classement en « autres hébergement touristique » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés.</p>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>	<p>Elle recouvre les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements) ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture...). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
Entrepôt	<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>	<p>Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés aux clients tels que les dark stores, qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « data-centers ». Les équipements de logistique urbaine entrent dans cette catégorie. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.</p>

Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux tertiaires du secteur privé sont identiques.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public...) dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié mais estimé au regard des missions de service public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ». Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ».
Locaux techniques et	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations	Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services

industriels des administrations publiques et assimilés	publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte. L'article 7 de la loi n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.422-5-1 instaurant la

		consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte.
Autres équipements recevant du public	<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également des aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.</p> <p><i>Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.</i></p>

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole	<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime. Ainsi la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L.311-1 du CRPM.</p>
Exploitation forestière	<p>La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>	<p>La sous-destination « exploitation forestière » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>

ÉGOUT DU TOIT / ACROTERE

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit. Dans le cas d'une construction à toit plat, l'égout du toit est assimilé à l'acrotère.

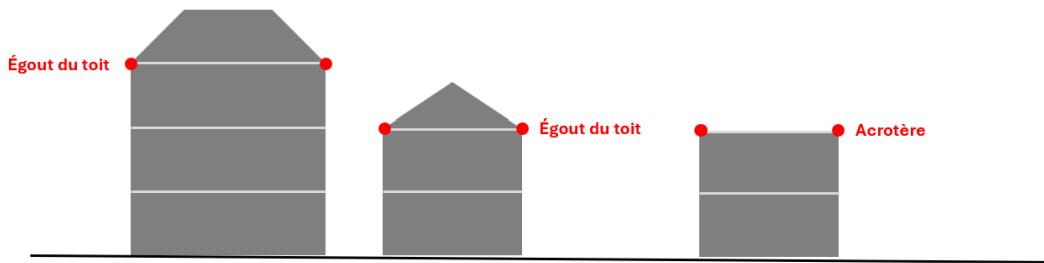


Figure 8 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants :

- la projection verticale du volume de la construction au sol ;
- les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume de la construction au-dessus.

Toutefois la projection des saillies, telles que balcons, terrasses, marquises, débords de toiture, auvent, etc. ainsi que les piscines non couvertes, les aires de stationnement non closes (type carport) perméables et les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement et les surépaisseurs entraînées par la rénovation thermique en sont exclus.

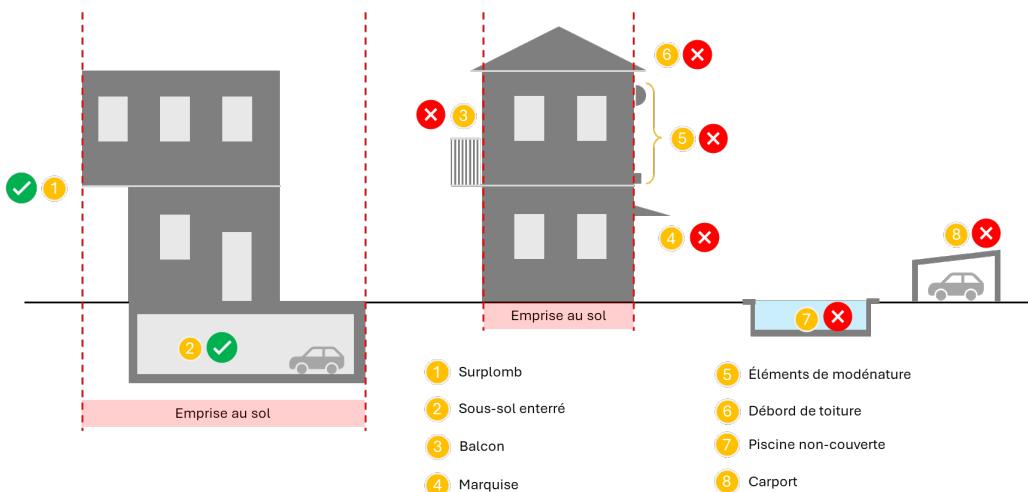


Figure 9 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

ESPACE EN PLEINE TERRE

Un espace libre est considéré comme « en pleine terre » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- il est perméable ;
- il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit) ou aménagement rendant le sol imperméable
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

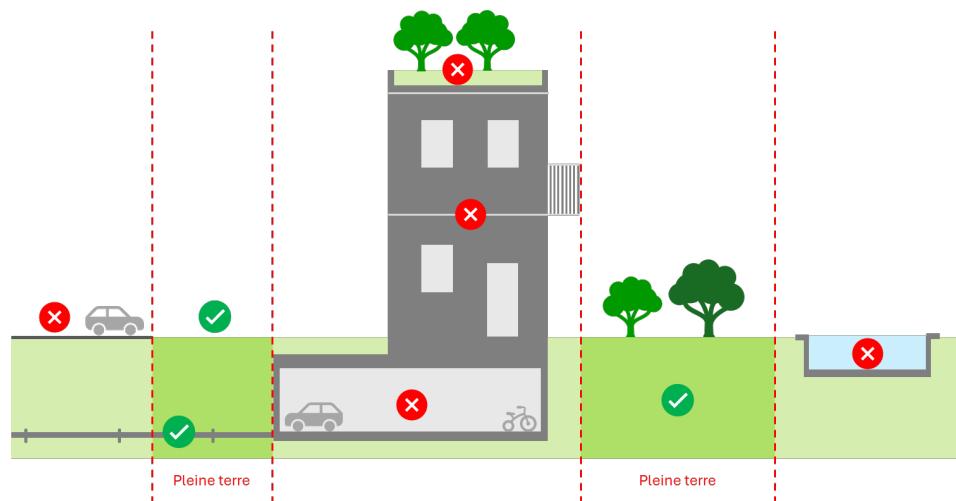


Figure 10 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

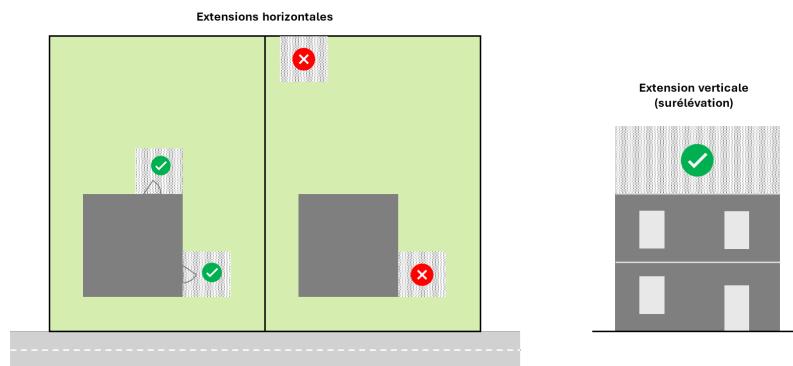


Figure 11 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÎTAGE

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

HAUTEUR TOTALE

La hauteur hors tout d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou de l'égout du toit si cela est précisé, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

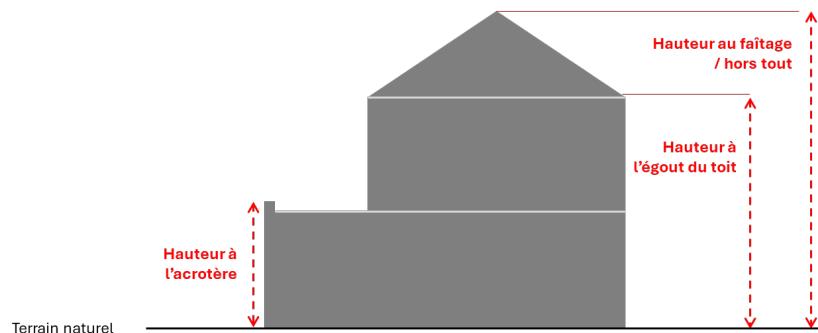
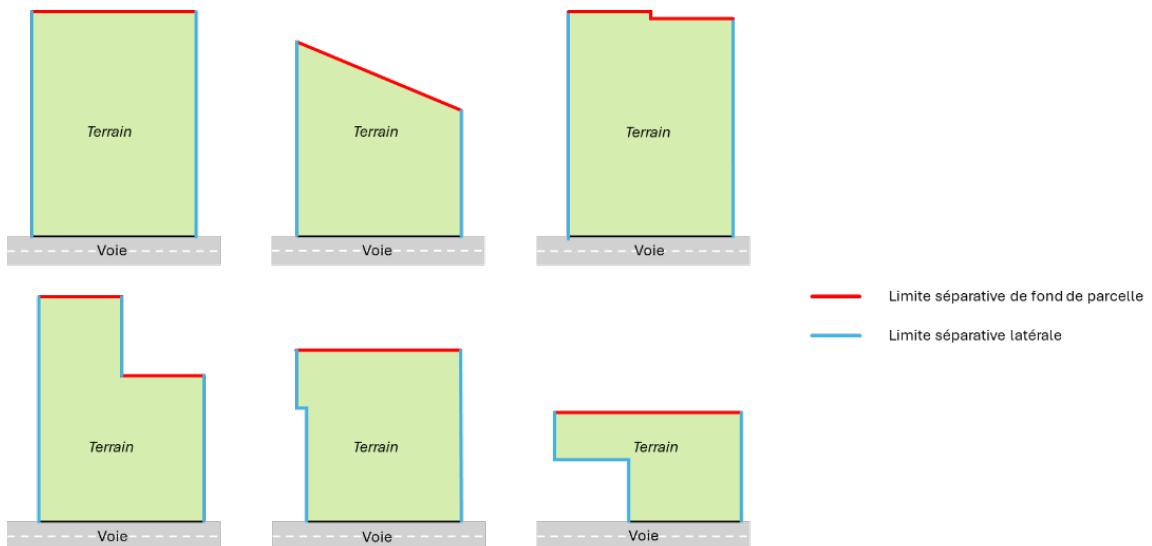


Figure 12 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. À l'exception de la limite séparative de fond de parcelle, elles correspondent aux limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



MUR BAHUT

Mur pouvant servir de base à une clôture.

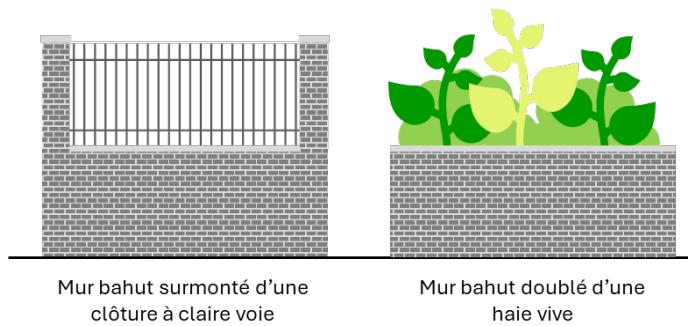


Figure 14 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

NIVEAU MOYEN DE LA CONSTRUCTION

Le niveau moyen du terrain d'assiette s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.

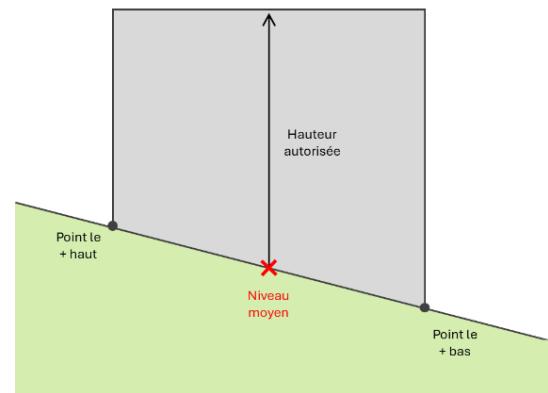


Figure 15 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

NU DE LA FAÇADE

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

NUISANCES INCOMPATIBLES AVEC LA VOCATION RESIDENTIELLE

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice ou un dommage manifeste pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâties implantés le long d'une rue.

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Dans les zones urbaines ou à urbaniser le PLUi peut instituer cette servitude consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

SAILLIE

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse la façade, l'alignement ou la toiture d'une construction.

TERRAIN DÉGRADÉ

Il s'agit d'un espace, souvent anciennement exploité ou abandonné, dont les caractéristiques physiques (ex : sols contaminés ou érodés souvent en raison d'une activité industrielle ou minière), environnementales (ex : sols pollués, présence de déchets toxiques) ou fonctionnelles (ex : sites abandonnés tels que friches industrielles) le rendent inadapté à son usage initial ou à de nouveaux usages sans une intervention ou une réhabilitation.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

UNITÉ FONCIÈRE / TERRAIN

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie, constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.