

**Communauté Urbaine de Strasbourg**  
**Commune de LAMPERTHEIM**  
**Département du Bas-Rhin**

---

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

**4** Règlement  
Dossier approuvé

---

**Décembre 2008**

**Service de la Planification Urbaine  
de la Communauté Urbaine  
de Strasbourg**



## TABLE DES MATIERES

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan.....	7
Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	7
Article 3 - Division du territoire en zones .....	8
Article 4 - Champ d'application du présent règlement.....	10
Article 5 - Adaptations mineures .....	10
Article 6 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) .....	10
Article 7 - Emplacements Réservés .....	10
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....</b>	<b>11</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</b>	<b>11</b>
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	11
<b>Section II - Conditions d'occupation du sol .....</b>	<b>12</b>
Article 3 UA - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	12
Article 4 UA - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	13
Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles .....	14
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	14
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	14
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	15
Article 9 UA - Emprise au sol .....	16
Article 10 UA - Hauteur maximale des constructions .....	16
Article 11 UA - Aspect extérieur - Clôtures et toitures .....	16
Article 12 UA - Obligation de réaliser des aires de stationnement .....	17
Article 13 UA - Espaces libres et plantations.....	19
<b>Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol .....</b>	<b>20</b>
Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol.....	20
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....</b>	<b>21</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</b>	<b>21</b>
Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites.....	21
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	21
<b>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</b>	<b>22</b>
Article 3 UB - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	22
Article 4 UB - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	23
Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles .....	24
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	24
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	24
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	26
Article 9 UB - Emprise au sol .....	26
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions .....	26
Article 11 UB - Aspect extérieur - Clôtures.....	27
Article 12 UB - Obligation de réaliser des aires de stationnement .....	27
Article 13 UB - Espaces libres et plantations.....	29
<b>Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....</b>	<b>30</b>
Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.....	30
<b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD .....</b>	<b>31</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</b>	<b>31</b>
Article 1 UD - Occupations et utilisations du sol interdites .....	31
Article 2 UD - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	31
<b>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</b>	<b>32</b>
Article 3 UD - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	32
Article 4 UD - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	33

## TABLE DES MATIERES

Article 5 UD - Superficie minimale des terrains constructibles .....	34
Article 6 UD - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	34
Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	34
Article 8 UD - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	35
Article 9 UD - Emprise au sol .....	36
Article 10 UD - Hauteur maximum des constructions .....	36
Article 11 UD - Aspect extérieur - Clôtures.....	36
Article 12 UD - Obligation de réaliser des aires de stationnement .....	37
Article 13 UD - Espaces libres et plantations .....	39
<b>Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....</b>	<b>40</b>
Article 14 UD - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.....	40
<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX .....</b>	<b>41</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</b>	<b>41</b>
Article 1 UX - Occupation et utilisation du sol interdites .....	41
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	41
<b>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</b>	<b>42</b>
Article 3 UX - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	42
Article 4 UX - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	43
Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles .....	43
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	43
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	44
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	45
Article 9 UX - Emprise au sol .....	45
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions .....	45
Article 11 UX - Aspect extérieur - Clôtures.....	45
Article 12 UX - Obligation de réaliser des aires de stationnement .....	46
Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	47
<b>Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....</b>	<b>47</b>
Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	47
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....</b>	<b>48</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</b>	<b>48</b>
Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites.....	48
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	48
<b>Section II - Condition d'occupation du sol.....</b>	<b>49</b>
Article 3 IAU - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	49
Article 4 IAU - Desserte par les réseaux .....	50
Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles .....	51
Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	51
Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	52
Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	52
Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions.....	53
Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions .....	53
Article 11 IAU - Aspect extérieur .....	53
Article 12 IAU - Stationnement .....	54
Article 13 IAU - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	56
<b>Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol .....</b>	<b>57</b>
Article 14 IAU - Coefficient d'occupation du sol.....	57
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....</b>	<b>58</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</b>	<b>58</b>
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	58

## TABLE DES MATIERES

Articles 3 IIAU à 14 IIAU.....	58
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>59</b>
<b>REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....</b>	<b>59</b>
<b>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</b>	<b>59</b>
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites .....	59
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	59
<b>Section II - Conditions de l'occupation du sol.....</b>	<b>60</b>
Article 3 A - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	60
Article 4 A - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	61
Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles .....	62
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	62
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	62
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	63
Article 9 A - Emprise au sol.....	63
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions.....	63
Article 11 A - Aspect extérieur - Clôtures .....	63
Article 12 A - Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	63
Article 13 A - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	63
<b>Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....</b>	<b>63</b>
Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) .....	63



## **Article 1 - Champ d'application territorial du Plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **LAMPERTHEIM** (Bas-Rhin).

## **Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

### **I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès- stationnement ;
  - R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
  - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
- 3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4) L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux constructions et installations à proximité des routes et autoroutes, le long des voies suivantes :
  - GCO - Autoroute : 100 mètres,
  - RD 263 - 1<sup>ère</sup> catégorie - R.G.C. :
    - . 35 mètres pour les habitations,
    - . 10 mètres pour les autres constructions,
  - RD 64 - 2<sup>ème</sup> catégorie : 25 mètres.
- 5) Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur.
- 6) Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé à conserver ou à créer ».
- 7) Les cinq derniers alinéas de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement.
- 8) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- 9) L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
- 10) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

## **II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :**

- 1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.
- 2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier et repérés aux documents graphiques.
- 3) L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

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

#### **Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :**

*« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »*

#### **1. Les zones urbaines**

#### **Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-5) :**

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le règlement comprend, pour les zones U, les dénominations suivantes :

- a) La zone UA, délimitée au plan et repérée par l'indice UA, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités artisanales ou agricoles, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances dans l'agglomération existante. Il s'agit du tissu urbain ancien dans lequel est institué un permis de démolir.
- b) Les zones UB, délimitées au plan et repérées par l'indice UB, sont des zones d'extensions récentes réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances.
- c) Les zones UD, délimitées au plan et repérées par l'indice UD, sont des zones d'extensions récentes réservées aux constructions d'habitat collectif ;
- d) Les zones UX, délimitées au plan et repérées par l'indice UX sont réservées aux activités ou au commerce. Les équipements sont également soit existants, soit programmés à court terme.

## 2. Les zones à urbaniser

### **Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-6) :**

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. »*

Le règlement comprend pour les zones AU les dénominations suivantes :

- a) Les zones IAU concernent les terrains réservés à une urbanisation future et cohérente, à prépondérance d'habitat individuel ou groupé. L'aménagement de ces zones devra se faire sous forme d'opérations successives, dans des conditions définies au règlement.
- b) Les zones IIAU sont destinées à une urbanisation éventuelle à long terme. L'usage principal des sols n'est pas défini dans le cadre du présent PLU. Pour procéder à l'aménagement de ces zones, il faudra soit modifier le PLU, soit le réviser.

## 3. Les zones agricoles (zones A)

### **Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-7) :**

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »*

Les zones A représentent l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de la valeur agricole des terres. On y dénombre deux secteurs de zones formant l'ensemble de la zone A.

Les zones A1 correspondent aux zones agricoles où sont autorisées les sorties d'exploitations ainsi que les logements des exploitants. Les zones A2 correspondent aux zones agricoles proprement dites où aucune nouvelle construction, ni nouvelle installation n'est permise.

Ces différents types de zones sont subdivisés, si nécessaire, en « sous zone » ou « secteur de zone » distincts portant chacun un numéro, afin de pouvoir clairement les identifier et y affecter, le cas échéant, une disposition réglementaire particulière.

#### **Article 4 - Champ d'application du présent règlement**

---

Le présent règlement s'applique aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code.

#### **Article 5 - Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols partiel ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 6 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nets susceptibles d'être construits par mètre carré de sol pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination ou les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

#### **Article 7 - Emplacements Réservés**

---

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de zonage et dans la liste des opérations sont autorisées.

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

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

Les zones UA sont des zones urbaines équipées. Elles correspondent au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités agricoles, artisanales, commerciales voire de bureaux et de services se côtoient.

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

1. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2 UA ci-dessous et celles liées à l'agriculture.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.

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

---

1. Les constructions et installations nécessaires aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone.
4. La démolition d'immeubles sous réserve d'un permis de démolir. Dans les secteurs UA situés le long des axes principaux (rues de Pfulgiesheim, de Mundolsheim et Principale), les démolitions devront s'accompagner de reconstructions assurant la continuité des fronts bâtis sur rue.

5. Un programme dont la SHON développée est destinée à un tiers de logements aidés, un tiers de logements privés et un tiers de services à la personne ou de commerces dans l'emprise de l'emplacement pour programme de logement reporté au plan.
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.

## **Section II - Conditions d'occupation du sol**

### **Article 3 UA - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de 3 mètres sur les cinq premiers mètres depuis le domaine public quand il dessert six logements au plus.

Les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres, avec une déclivité inférieure à 10%.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **2. Voirie**

Aucune voie privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté dans une délibération motivée, toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit également être au moins de 6 mètres ;
- la largeur minimale des trottoirs doit être 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

Les voies aménagées en « cour urbaine » ne sont pas concernées par ces normes.

#### **Article 4 UA - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après.

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

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages bétonnés enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée pour les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement par technique alternative. La limitation de débit est fixée à 5l/s/ha.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés. Si ce n'est pas le cas, les réseaux seront enterrés jusqu'en limite de propriété privée.

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

---

Non réglementé.

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

---

##### **1. Voirie**

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, la façade principale des constructions doit être édifiée à l'alignement, ou avec un recul inférieur à 2 mètres, des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette distance minimale est portée à 5 mètres pour les constructions annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.

##### **2. Dispositions particulières**

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1. ci-dessus, il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal. Ce recul peut être imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

---

##### **1. Implantation jouxtant la limite latérale**

1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue à l'exception des opérations de réhabilitation de bâtiments agricoles: dans ce cas la profondeur est celle du bâtiment initial. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

1.2. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée, notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

1.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, des constructions peuvent, être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsqu'un immeuble a été implanté en tenant compte des usages locaux (« schlupf »), avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits, la construction sur la parcelle contiguë peut être implantée d'une manière similaire, à condition toutefois que la partie non bâtie conserve une largeur totale entre murs et limite équivalente de part et d'autre.

## **2. Implantation avec prospects**

Lorsque les cas prévus au § 1 ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter : si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L=h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **3. Adaptations mineures**

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article, dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus, lorsqu'elles permettent une amélioration évidente dans l'aménagement des lieux et des locaux existants ou à construire.

Ces adaptations s'appliquent en particulier dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole, lorsque les 20 mètres de profondeur sont dépassés.

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

## **5. Abris de jardin**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin ou remises d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement.

## **6. Piscines**

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 2 mètres de toute limite séparative.

## **7. Auvents**

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.

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

---

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus, à l'exception des constructions ne dépassant pas 2,5 mètres hors tout et une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au sol ainsi que les piscines.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Hauteur relative**

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

### **2. Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder, à l'égout principal des toitures, 7 mètres.

3. Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions du présent article afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou de pouvoir régner avec les hauteurs d'une construction mitoyenne voisine.

## **Article 11 UA - Aspect extérieur - Clôtures et toitures**

---

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

### **1. Façades et volumes**

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

Les rampes d'accès aux stationnements en sous-sol ne peuvent déboucher directement sur la voie de desserte et sont proscrites en façade sur rue.

## **2. Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,5 mètre.

La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,5 mètre y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les fers forgés fantaisie, tubes d'acier, éléments en béton moulé sont interdits.

La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée.

## **3. Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 45° et 52° à l'exception des constructions annexes telles qu'abris de jardins, garages, vérandas... dont la pente n'est pas réglementée.

## **4. Antennes paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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.

## **5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

Les remblais et déblais modifiant l'assiette naturelle du terrain sont interdits.

### **Article 12 UA - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

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



(\*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres maximum autour de ladite construction.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

### **Stationnement des deux-roues**

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

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

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

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

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'intérieur de l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

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

---

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 15% de la superficie du terrain devront être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, potagers, plantations, vergers ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante (soit 15% de la surface totale) pourra recevoir d'autres affectations (ex. : parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

### **Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol**

#### **Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable dans la zone est égal à 0,8.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :
  - l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existant à la date d'approbation du présent PLU ;
  - les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ;
  - les surfaces commerciales de moins de 100 m<sup>2</sup>.
3. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable définies à l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction.

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

La zone UB est une zone urbaine équipée. Elle correspond aux extensions récentes du village. Le tissu urbain comprend essentiellement des habitations mais les activités agricoles, artisanales, commerciales voire de bureaux et de services peuvent y être accueillies.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

1. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2 UB ci-dessous.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Toute construction ou installation dans les espaces plantés à conserver ou à créer ou dans les périmètres d'aménagement global figurant au plan, à l'exception d'abris de jardin ou de gloriettes en liaison avec la vocation du site, et sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 8 m<sup>2</sup> et que leur hauteur hors tout soit limitée à 3 mètres ainsi que les piscines.
7. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
8. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.
9. Les établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes au Sud d'une ligne définie par le Leisbach y compris la partie où il rejoint le Kolbsenbach jusqu'à la Souffel.

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

---

1. Les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée.

4. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 UB - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de 4 mètres quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres ou deux fois 3 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

Les dispositions du paragraphe 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **2. Voirie**

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

Les voies aménagées en « cour urbaine » ne sont pas concernées par ces normes.

#### **Article 4 UB - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

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

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

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

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 à construire...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée pour les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement par technique alternative. La limitation de débit est fixée à 5l/s/ha.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés. Si ce n'est pas le cas, les réseaux seront enterrés jusqu'en limite de propriété privée.

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

---

Non réglementé.

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

---

##### **1. Voirie**

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.

Les saillies sur façades sont autorisées dans la portion comprise entre le précédent recul et 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.

Cette distance peut être réduite à 3 mètres en raison de contraintes particulières tenant à la configuration du terrain d'implantation ou le long de parcours spécialement réservés aux piétons.

Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

##### **2. Dispositions particulières**

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal. Ce recul peut être imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

---

##### **1. Implantation jouxtant la limite latérale**

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies ou emprises publiques, les constructions et installations peuvent être édifiées :

- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- soit sur limite séparative sous réserve des dispositions suivantes :

- leur hauteur doit être inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative

- à partir d'une hauteur de 3,50 m en limite, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessous d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal à l'intérieur des marges d'isolement

1.2. A l'intérieur de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est également autorisée pour les extensions des constructions existantes déjà implantées en limite séparative.

Si la construction existante et dont l'extension est projetée n'est pas conforme aux normes définies à l'alinéa 1.1 ci-dessus, alors l'extension à réaliser ne pourra avoir, à l'intérieure des marges d'isolement de 3 mètres, une hauteur supérieure quel que soit le point considéré à celle de la construction existante.

1.3 Lorsqu'il existe déjà une construction d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine, l'implantation le long de cette construction est autorisée, sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existant, à modifier ou à créer.

La hauteur hors tout de la construction à réaliser ne pourra être, à l'intérieur de la marge d'isolement minimale de 3 mètres, supérieure à celle de la construction voisine.

1.4 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé, 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

1.5 Les constructions et installations liées aux équipements publics peuvent s'implanter :

- soit sur limite,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **2. Travaux de transformation**

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

## **3. Abris de jardin**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin ou remises d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres hors tout peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement.

## **4. Piscines**

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 2 mètres de toute limite séparative.

## **5. Auvents**

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.

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

---

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus, à l'exception des constructions ne dépassant pas 2,5 mètres hors tout et une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au sol ainsi que les piscines.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **1. Hauteur relative**

1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

#### **2. Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 7 mètres à l'égout principal des toitures dans toutes les zones UB, soit 1 rez-de-chaussée, 1 niveau et 1 comble aménagé.

La hauteur maximale des constructions et installations liées aux équipements publics est fixée à 20 mètres hors tout.

## **Article 11 UB - Aspect extérieur - Clôtures**

---

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

### **1. Façades et volumes**

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

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus d'une cage d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 20 mètres ainsi que les toitures à trop faibles pentes des bâtiments principaux.

### **2. Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,5 mètre.

La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,2 mètre y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les fers forgés fantaisie, tubes d'acier, éléments en béton moulé sont interdits.

### **3. Antennes paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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

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

Les remblais et déblais modifiant l'assiette naturelle du terrain sont interdits.

## **Article 12 UB - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

---

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

## Taille des emplacements pour automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,30 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

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

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitat</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON entamée</li> </ul>	1
ou dès lors que les informations nécessaires sont fournies lors de la demande d'autorisation :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Collectif :</li> <li>- par logement :</li> </ul>	2 + une place par tranche de trois logements
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ opération de réhabilitation (pour les logements existants ne bénéficiant pas de place de stationnement)</li> </ul>	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maison individuelle</li> </ul>	2
<u>Bureaux</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre pour les employés et visiteurs</li> </ul>	3
<u>Commerces</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre nette (vente + réserve) :</li> <li>- de 100 à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- au-delà de 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	3 5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places par classe construite</li> <li>- primaire et maternelle</li> <li>- secondaire et technique</li> </ul>	1 1,5

<u>Autres équipements</u>	
▪ centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
▪ hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres	5
▪ restaurants : pour 10 sièges	2
▪ salles de spectacles : pour 10 sièges	1
▪ station-service :	
- par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
▪ nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaisants dans un rayon de 400 mètres.

### **Stationnement des deux-roues**

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

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

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

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

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieur doivent être aménagées.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

En outre, 30% de la superficie du terrain devront être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, potagers, plantations, vergers ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante (soit 15% de la surface totale) pourra recevoir d'autres affectations (ex. : parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs de 6 appartements et plus, les aménagements destinés aux jeux des enfants ou de type « square » devront représenter un tiers des aménagements paysagers et devront être clôturés. Une place de jeux supplémentaire devra être réalisée par tranche de 10 logements supplémentaires.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,6.

2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :

- l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

3. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable définies à l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction.

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

La zone UD est une zone urbaine équipée. Elle correspond aux extensions récentes du village sous forme d'habitat collectif. Le tissu urbain comprend essentiellement des habitations.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

1. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2 UD ci-dessous.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.

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

1. Les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée.
4. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 UD - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de 4 mètres quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres ou deux fois 3 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

Les dispositions du paragraphe 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **2. Voirie**

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

Les voies aménagées en « cour urbaine » ne sont pas concernées par ces normes.

#### **Article 4 UD - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

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

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

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

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 à construire...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée pour les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement par technique alternative. La limitation de débit est fixée à 5l/s/ha.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés. Si ce n'est pas le cas, les réseaux seront enterrés jusqu'en limite de propriété privée.

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

---

Non réglementé.

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

---

##### **1. Voiries**

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, la façade principale des constructions doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.

Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour la façade principale en raison de contraintes particulières tenant à la configuration du terrain d'implantation ou le long de parcours spécialement réservés aux piétons.

Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

##### **2. Dispositions particulières.**

Nonobstant les reculs exigés aux paragraphes ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction différente, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

---

##### **1. Implantation jouxtant la limite latérale**

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies ou emprises publiques, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2. A l'intérieur de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les extensions des constructions existantes déjà implantées en limite séparative.

Si la construction existante et dont l'extension est projetée n'est pas conforme aux normes définies à l'alinéa 1.1 ci-dessus, alors l'extension à réaliser ne pourra avoir, à l'intérieure des marges d'isolement de 3 mètres, une hauteur supérieure quel que soit le point considéré à celle de la construction existante.

Lorsqu'il existe déjà une construction d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine, l'implantation le long de cette

construction est autorisée, sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existant, à modifier ou à créer.

La hauteur hors tout de la construction à réaliser ne pourra être, à l'intérieur de la marge d'isolement minimale de 3 mètres, supérieure à celle de la construction voisine.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé, 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **2. Implantation sur limite arrière**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 points ( $L = h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **3. Travaux de transformation**

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

## **4. Abris de jardin**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin ou remises d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres hors tout peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement.

## **5. Piscines**

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 2 mètres de toute limite séparative.

## **6. Auvents**

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.

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

---

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus, à l'exception des constructions ne dépassant pas 2,5 mètres hors tout et une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au sol ainsi que les piscines.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Hauteur relative**

1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

### **2. Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures dans toutes les zones UB, soit 1 rez-de-chaussée, 1 niveau et 1 comble aménagé.

## **Article 11 UD - Aspect extérieur - Clôtures**

---

### **1. Façades et volumes**

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

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

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus d'une cage d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 20 mètres ainsi que les toitures plates ou à trop faibles pentes des bâtiments principaux.

## **2. Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,5 mètre.

La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,2 mètre y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les fers forgés fantaisie, tubes d'acier, éléments en béton moulé sont interdits.

## **3. Antennes paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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

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

Les remblais et déblais modifiant l'assiette naturelle du terrain sont interdits.

### **Article 12 UD - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

---

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

#### **Taille des emplacements pour automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

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

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



Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaisants dans un rayon de 400 mètres.

### **Stationnement des deux-roues**

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

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

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

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

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

### **Article 13 UD - Espaces libres et plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieur doivent être aménagées.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

En outre, 30% de la superficie du terrain devront être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, potagers, plantations, vergers ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. : parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs de 6 appartements et plus, les aménagements destinés aux jeux des enfants ou de type « square » devront représenter un tiers des aménagements paysagers et devront être clôturés. Une place de jeux supplémentaire devra être réalisée par tranche de 10 logements supplémentaires.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 UD - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.**

---

Sous réserve de l'application des articles 1 UD à 13 UD du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,6.

Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :

- l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable définies à l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction.

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

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1 UX - Occupation et utilisation du sol interdites**

---

1. Les constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article 2 UX.
2. Les dépôts à ciel ouverts de ferrailles et de déchets à l'exception des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. De façon générale, sont également interdites toutes constructions, installations ou occupation du sol non admise à l'article 2 UX.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine liée aux canalisations de transport de matières dangereuses :
  - la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ;
  - les établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
10. Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine liée aux canalisations de transport de matières dangereuses :
  - la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ;
  - les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

---

1. Les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants qui n'entraînent pas de modifications d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement par établissement, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Toutefois ce type de construction n'est autorisé que si les activités sont préexistantes. Le logement devra être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
4. Les bureaux, locaux commerciaux, artisanaux, services de restauration et d'hôtellerie sous réserve de ne pas entraver le fonctionnement de la zone.

5. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 UX - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'accès direct des riverains à la RN 63 et aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire des voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

#### **2. Voirie**

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 10 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 8 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 4 UX - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

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

Les eaux pluviales devront en outre obligatoirement être stockées dans un dispositif comprenant un système de régulation du débit raccordé au réseau d'assainissement.

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

2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction. Le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

#### **1.1. Dispositions générales**

Sauf indication contraire portée au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies existantes.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

1.3. Lorsque la limite entre la voie publique et le domaine privé n'est pas déterminée par le PLU, un arrêté individuel d'alignement doit être délivré par l'autorité compétente.

1.4. L'accès direct sur la RD 263 et la RD 64 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés.

## **2. Postes de transformation**

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

## **3. Voie ferrée**

Le long des voies ferrées, une marge de recul de 6 mètres devra être respectée à compter de la limite d'emprise légale de la S.N.C.F. Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **4. Cours d'eau**

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des berges ou des limites d'emprise des cours d'eau.

## **5. Dispositions particulières.**

Nonobstant les reculs exigés aux paragraphes ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction différente, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ainsi qu'aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

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

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L=h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

## **3. Postes de transformation**

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 mètre.

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

---

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

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

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

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

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels, ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les antennes, cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portées sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

## **Article 11 UX - Aspect extérieur - Clôtures**

---

### **1. Façades et volumes**

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

### **2. Clôtures**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

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

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

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

**Article 12 UX - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

**Taille des emplacements pour automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

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

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

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Bureaux</u> ■ nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> ■ nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> hors œuvre nette (vente + réserve) : - de 0 à 100 m <sup>2</sup> - de 100 à 1000 m <sup>2</sup> - au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	3 4 6
<u>Autres équipements</u> ■ Restaurants : 10 sièges ■ Station-service : - par poste de lavage ou de graissage	2 5
<u>Activités industrielles</u> ■ nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

## **Stationnement des deux-roues**

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

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

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

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

## **Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre 20% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts perméables. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au §2 de l'article 6 UX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.

3. Il devra être planté un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain en plus de ceux exigés en application du paragraphe 1.

4. Les lignes ferroviaires ne sont pas concernées par ces dispositions.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

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

La zone IAU est une zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat faisant aussi l'objet d'orientations d'aménagement.

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables dont plus de 15% de la hauteur est située en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, à l'exclusion toutefois des affouillements et exhaussements liés à des recherches archéologiques.
8. Les constructions isolées réalisées en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble.

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

---

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur de zone considéré.
4. Les canalisations, travaux et installations souterrains ou aériens (câbles, lignes, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage...) dans l'emprise des chemins, voies ou espaces publics à modifier, à créer, ou existants maintenus dans le cadre de l'aménagement projeté du secteur de zone considéré.

5. Sous réserve d'être intégré dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble préalablement autorisée, sont admises les constructions et utilisations du sol à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif public ou privé,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- les ouvrages techniques et réseaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne constituant pas des bâtiments habitables ;
- les constructions et utilisations du sol à usage de commerce, de service ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation résidentiel.

## **Section II - Condition d'occupation du sol**

### **Article 3 IAU - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de 4 mètres quand il dessert deux logements au plus et 6 mètres au-delà.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifie des entrées ou des sorties supplémentaires.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par deux largeurs d'accès (ou deux fois trois mètres), accolées ou non.

Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme l'alignement pour la mesure de la longueur de la plate-forme.

## **2. Voirie**

La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre limites de l'emprise totale de la voie : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.

Les voies aménagées en « cour urbaine » ne sont pas concernées par ces normes.

Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

Les voies nouvelles en impasse auront une longueur qui ne peut excéder 50 mètres y compris la placette de retournement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

## **3. Principes de voie**

Lorsque figure aux documents graphiques une organisation des voies dans la zone ou le secteur de zone, traduite par des principes de desserte, celle-ci devra être respectée.

Les emprises minimales portées aux documents graphiques en accompagnement de ces principes de desserte devront également être respectées.

4. Les voies nouvelles doivent permettre une circulation sécurisée des vélos.

5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 4 IAU - Desserte par les réseaux**

---

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

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

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

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 à construire...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol. Uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation ;
- le stockage et le tamponnage dans des citernes ;
- le stockage et le tamponnage dans des ouvrages enterrés ;
- le stockage et le tamponnage sur des surfaces extérieures.

Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée pour les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement par technique alternative. La limitation de débit est fixée à 5l/s/ha.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés. Si ce n'est pas le cas, les réseaux seront enterrés jusqu'en limite de propriété privée.

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

---

Non réglementé.

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

---

##### **1. Voirie.**

Les marges de recul minimal obligatoire des constructions, inscrites le long de certaines voies et emprises publiques et indiquées aux documents graphiques sont à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas de recul mentionné sur le plan, la façade principale des constructions et installations nouvelles peut être édifiée à l'alignement existant, à modifier ou à créer. Lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement, elle doit respecter un recul minimal de cinq mètres par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer.

Le long des chemins ruraux ou d'exploitation, un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'axe du chemin considéré est obligatoire.

Les clôtures éventuelles doivent être édifiées à l'alignement.

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

---

### **1. Implantation jouxtant la limite latérale**

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres, à moins que les constructions ou installations ne soient implantées sur la limite séparative latérale, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2. Sur une profondeur de 20 mètres, les constructions en limite séparative ne devront pas dépasser 2,60 mètres sur limite sauf si un bâtiment préexiste sur la parcelle voisine. La hauteur sera alors fixée en application de l'article 10 AU.

### **2. Implantation avec prospect**

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions sont autorisées en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 2,60 mètres hors tout.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sous réserve qu'elle ne dépasse pas un linéaire maximum de 10 mètres cumulés, sur toutes limites séparatives situées au-delà de la profondeur de 20 mètres définie.

### **3. Auvents**

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>.

### **4. Abris de jardin et piscines**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout de 2,5 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un recul minimal de 0,5 mètre à compter du nu du mur.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines: leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 2 mètres de toute limite séparative.

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

---

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et une piscine découverte.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **1. Définition**

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

#### **2. Normes à respecter dans l'ensemble de la zone IAU**

2.1. Le nombre d'étage des constructions ne peut excéder 1 rez-de-chaussée, 2 niveaux plus un niveau en comble ou en attique, soit 4 niveaux dont trois droits. Les sous-sols ne sont pas comptés.

2.2. La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage sauf en cas de toiture plate où on se limite à 12 mètres.

### **Article 11 IAU - Aspect extérieur**

---

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

#### **1. Toitures**

Les toitures seront formées soit de combles traditionnels dont la pente est comprise entre 40 et 55°, soit de toitures plates ou de toitures en attique, soit de combinaison des deux.

#### **2. Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,5 mètre.

La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,2 mètre y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera mesurée depuis le niveau moyen du trottoir limitrophe.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures ne peuvent s'implanter à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **3. Antennes paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite.

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

### **4. Les remblais et les rez-de-chaussée surélevés**

Les remblais et déblais modifiant l'assiette naturelle du terrain sont interdits.

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

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement qui seront insérées dans les clôtures dans la mesure du possible.

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

## **Article 12 IAU - Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

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

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<p><b>Habitat</b></p> <p>par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON entamée</p> <p>ou dès lors que les informations nécessaires sont fournies lors de la demande d'autorisation :</p> <p>Collectif :</p> <p>- par logement :</p> <p>opération de réhabilitation (pour les logements existants ne bénéficiant pas de place de stationnement)</p> <p>maison individuelle</p>	<p>1</p> <p>2 + une place par tranche de trois logements</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p><b>Bureaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre pour les employés et visiteurs</li> </ul> <p><b>Commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 100 à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- au-delà de 1000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Equipement d'enseignement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places par classe construite <ul style="list-style-type: none"> <li>- primaire et maternelle</li> <li>- secondaire et technique</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Autres équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places</li> <li>▪ Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres</li> <li>▪ Restaurants : pour 10 sièges</li> <li>▪ Salles de spectacles : pour 10 sièges</li> <li>▪ Station-service <ul style="list-style-type: none"> <li>- par poste de lavage ou de graissage</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Activités industrielles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de places pour 3 emplois</li> </ul> <p><b>Autres équipements</b> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	<p>3</p> <p>3 5</p> <p>1 1,5</p> <p>1 5 3 1 3</p> <p>2</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Pour les logements collectifs, au moins 50% du total des places devra être réalisé en sous-sol.

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

### **Stationnement des deux-roues**

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

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

Ce local à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

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

Le local devra permettre un accès aisé des deux roues à la fois depuis l'immeuble mais aussi jusqu'à la voirie de desserte.

### **Article 13 IAU - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

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

En outre 25% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doit être traité en aménagement paysager perméable, tel que gazons, potager, plantations ou espace réservé aux jeux des enfants.

Ces espaces verts devront comporter des arbres de haute tige d'essences locales à raison d'un par tranche de 250 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne peuvent être pris en compte dans le calcul.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, à raison d'un arbre par tranche de huit places.

On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies, à raison de 10 mètres linéaires de haie par arbre.

La réalisation de plantations d'alignement est obligatoire le long des voies ouvertes à la circulation à raison d'au minimum un arbre de haute tige tous les 20 mètres linéaires de voie.

### **Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol**

#### **Article 14 IAU - Coefficient d'occupation du sol**

---

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,6.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable définies à l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction.

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

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

La zone IIAU correspond à une réserve foncière en vu du développement à long terme de la commune. Deux zones 2AU distinctes sont identifiées au plan de zonage :

- le secteur de zone IIAU1 est une zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat faisant aussi l'objet d'orientations d'aménagement.
- le secteur de zone IIAU2 est une zone d'urbanisation future mixte couplant activités et habitat.

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

---

1. Toute construction, installation, opération d'aménagement, occupation ou utilisation du sol non mentionnée ou non conforme à l'article 2 IIAU ci-dessous.

2. Ces zones destinées ultérieurement à des constructions à usage principal d'habitat ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision du PLU ou de la création d'une ZAC. Les règles applicables à cette zone seront définies dans le cadre d'une telle procédure.

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

---

1. Sont admises les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.

2. Les affouillements ou exhaussements à but agricole.

3. Les canalisations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de distribution, lignes électriques, canalisation d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liées à ces équipements, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

4. La modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

#### **Articles 3 IIAU à 14 IIAU**

---

Sans objet.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

### **REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A1 pourra accueillir des exploitations agricoles y compris les logements des exploitants.

Dans la zone A2, seuls sont autorisés les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des exploitations agricoles existantes sur une même propriété foncière.

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

1. Les bâtiments à usage d'habitation sauf ceux cités à l'article 2 A.
2. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales, à l'exception de ceux visés à l'article 2 A.
3. Toute construction nouvelle en zone A2.
4. Les campings et terrains de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
6. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou par des occupations du sol admises dans la zone.
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de vieux véhicules sauf ceux autorisés à l'article 2 A.
8. De façon générale, toute construction non autorisée par le présent règlement ou dont le caractère est incompatible avec le caractère agricole de la zone.

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

---

1. Les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. En zone A1, les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris celles destinées au logement des exploitants à proximité immédiate de l'exploitation. Toutefois, ces logements ne sont autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont concomitants ou préexistants.

3. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants, dès lors qu'ils n'impliquent pas de changement de destination autre qu'agricole ou qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les abris publics pour promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, de ne pas excéder une hauteur hors tout de 3,50 mètres et dont la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
5. Les postes de transformation destinés aux exploitations agricoles existantes ou projetées. Ils devront être accolés aux bâtiments ou disposés le plus près possible de ceux-ci.
6. La reconstruction à l'identique de tout bâtiment sinistré pour la même destination.
7. Les extensions mesurées des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.
8. L'aménagement de voies vertes.
9. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
10. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
11. Les ouvrages et installations nécessaires liés à l'implantation de canalisations de transport de gaz.
12. En dehors des secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée des captages d'alimentation en eau potable :
  - L'équivalent de 25% de la surface d'habitation pourra être consacré à une activité commerciale ou artisanale liée à l'activité agricole.
  - Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
  - Les abris nécessaires au pacage des animaux.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 A - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

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

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

Tout accès direct au futur ouvrage matérialisé par l'emplacement réservé A1 aux documents graphiques est interdit.

## **2. Voirie**

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

### **Article 4 A - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

#### **1. Eau**

1.1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, à l'exception des bâtiments agricoles de stockage, doivent être alimentés en eau potable.

1.2. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si dans un rayon de 400 mètres il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **2. Assainissement**

2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement des eaux usées conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur.

2.2. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

2.3 Les eaux pluviales seront gérées sur place via des dispositifs adaptés. Ceux-ci seront validés par le service instructeur lors de la demande d'autorisation de raccordement.

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

---

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir au moins 20 mètres de longueur de façade sur une voie carrossable.

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

---

### **1. Voirie**

1.1. Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 10 mètres de l'axe de la voie de desserte, sauf dispositions contraires figurant au plan.

1.2. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'un grand itinéraire, une route assimilée ou une voie classée « grande circulation », les constructions destinées à l'habitation doivent être éloignées d'au moins 35 mètres de l'axe de ces voies et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, d'au moins 25 mètres de l'axe de ces voies.

1.3. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'une autoroute, les constructions destinées à l'habitation doivent respecter une distance d'au moins 50 mètres et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, une distance d'au moins 40 mètres de l'axe de cette autoroute.

### **2. Lignes électriques**

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

### **3. Conduites d'hydrocarbures**

Les constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres à compter des conduites d'hydrocarbures.

### **4. Voie ferrée**

Tout local destiné à recevoir de l'habitat doit respecter un recul d'au moins 25 mètres à compter de l'emprise légale du domaine S.N.C.F.

### **4. Cours d'eau**

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des berges ou des limites d'emprise des cours d'eau.

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

---

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 points ( $L=h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre des constructions non contiguës.

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain ne peut excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation soit deux niveaux et un comble ;
- 10 mètres pour les autres types de construction ;
- pour les bâtiments à usage agricole aucune limitation de hauteur n'est prescrite.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

### **Article 11 A - Aspect extérieur - Clôtures**

---

#### **1. Façades et volumes**

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

#### **2. Clôtures**

Seules sont autorisées en zone A, les clôtures nécessaires aux cultures, aux vergers, au pacage des animaux ainsi que celles entourant les excavations. Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **Article 12 A - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

---

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article 13 A - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés**

---

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

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.