



3. REGLEMENT

3.1. Règlement écrit



Dossier approuvé

VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU 20/03/2023

A DRUSENHEIM
LE 21/03/2023



LE PRESIDENT

Denis HOMMEL

**Récapitulatif des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de
Communes du Pays Rhéna**

Procédure	Date d'approbation
PLU approuvé	07 novembre 2019
Modification simplifiée n°1	02 décembre 2020
Modification n°1	20 mars 2023
Révision allégée n°1	20 mars 2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	29
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	45
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	57
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	71
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	81
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	87
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ.....	97
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	101
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	107
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	117
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	119
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE.....	133
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX	139
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU.....	149
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE	151
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX.....	153
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	155
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	157
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	165
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	167
TITRE VII : LEXIQUE.....	177

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 17 communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays Rhéna : Dalhunden, Drusenheim, Forstfeld, Fort-Louis, Gamsheim, Herrlisheim, Kauffenheim, Kilstett, Leutenheim, Offendorf, Neuhaeusel, Roeschwoog, Roppenheim, Rountzenheim-Auenheim, Sessenheim, Soufflenheim, Stattmatten.

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

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

Le règlement écrit se décompose en sept titres :

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

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre censées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics ou d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 17 zones :

La zone urbaine UA, comprenant plusieurs secteurs de zone de **UA1 à UA8** (eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas), où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone urbaine UB, comprenant plusieurs secteurs de zone de **UB1 à UB5** (eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas), où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone urbaine UC, comprenant plusieurs secteurs de zone de **UC1 à UC7** (eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas), où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone urbaine UD, comprenant plusieurs secteurs de zone de **UD1 à UD5**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement.

La zone urbaine UE, comprenant un secteur de zone **UEc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre III du règlement.

La zone urbaine UH, comprenant un secteur de zone **UHs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre III du règlement.

La zone urbaine UJ, comprenant un secteur de zone **UJ1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 7 du titre III du règlement.

La zone urbaine UR où s'appliquent les dispositions du chapitre 8 du titre III du règlement.

La zone urbaine UX, comprenant plusieurs secteurs de zone (**UXa, UXc, UXm, UXp, UXr, UXt**), eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas, où s'appliquent les dispositions du chapitre 9 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAU, comprenant plusieurs secteurs de zone de **IAU1 à IAU8** (eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas), où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone à urbaniser IAUE où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre IV du règlement.

La zone à urbaniser IAUX, comprenant plusieurs secteurs de zone (**IAUXa, IAUXm, IAUXz**), eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre IV du règlement.

La zone à urbaniser IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre IV du règlement.

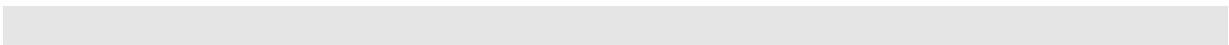
La zone à urbaniser IIAUE où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre IV du règlement.

La zone à urbaniser IIAUX où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre IV du règlement.

La zone agricole A, comprenant un secteur de zone **AC** (et un sous-secteur **ACe**), où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

La zone naturelle N, comprenant plusieurs secteurs de zone (**NGP, NH, NJ, NL, NV, NX**), eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre VI du règlement.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
A TOUTES LES ZONES



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

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

- 1.1. Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A-2.
- 1.2. Toute construction nouvelle située à l'intérieur des secteurs délimités au règlement graphique par la trame « corridor écologique (cours d'eau) » et « autre corridor écologique », à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A-2.
- 1.3. Toute construction nouvelle située à l'intérieur des secteurs délimités au règlement graphique par le figuré « site potentiellement pollué », à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A-2.
- 1.4. Dans les zones inondables modélisées au SAGEECE de la Sauer¹, sont interdites les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 2.
- 1.5. Ouvrages de transport de matières dangereuses :
 - dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie,
 - dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les largeurs de zones de dangers graves, très graves et significatifs à respecter sont fixées dans le tableau suivant.

¹ Ces informations figurent dans les annexes du PLUi

Tableau : distance en mètres à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation²

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 200 mm / P : 67.7 bar	35	55	70
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285

1.6. Risques technologiques

- Société De Rijke à Herrlisheim

Deux marges de recul correspondant aux niveaux d'intensité de phénomènes dangereux (zone des effets graves pour la plus restreinte et zone des effets significatifs pour la plus étendue) sont définies au règlement graphique.

Dans la zone des effets graves toute nouvelle construction ou installation est interdite à l'exception :

- d'installations industrielles directement en lien avec la société DE RIJKE et à condition de ne pas augmenter le risque ;
- d'aménagements ou d'extensions d'installations existantes sans augmentation du risque ;
- de nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
- de la construction d'infrastructures de transport uniquement nécessaires pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dans la zone des effets significatifs les nouvelles constructions, les aménagements et extensions de constructions existantes, ainsi que les changements de destination sont interdites, sauf si ces derniers ne sont pas de nature à augmenter le risque et la population exposée à ces effets (hors employés nécessaires à l'activité du site à l'origine du risque).

² Le détail des dispositions réglementaires liées à ces canalisations figure dans les annexes du PLUi, partie « servitudes d'utilité publiques »

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

- 1.1. Les constructions, installations et aménagements à condition d'être conformes aux dispositions définies dans les servitudes d'utilité publique (*cf. plans, liste et autres pièces écrites figurant en annexe du PLUi*).
- 1.2. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
- 1.3. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
 - au stockage et à la distribution d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication,
 - aux aires de service d'autoroute.

...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
- 1.4. Les mouvements de terrain, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés, dans le cas de fouilles archéologiques, de restauration du milieu naturel et de mesures compensatoires environnementales ou hydrauliques.
- 1.5. Les constructions, installations et travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte à la qualité des milieux.
- 1.6. Les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique et dans les marges de recul.
- 1.7. Dans les secteurs délimités au règlement graphique par le figuré « **site potentiellement pollué** », les constructions, installations et aménagements sont admis à condition :
 - qu'une définition précise des pollutions en présence soit préalablement établie ;
 - que ces constructions, installations et aménagements soit compatibles avec le niveau de pollution en présence (après travaux de dépollution éventuels), d'un point de vue de la préservation de la salubrité publique.

Des restrictions d'usage particulières, permettant de garantir la salubrité publique pourront être définies selon le niveau de pollution.

- 1.8. Dans les secteurs soumis à des **risques technologiques** (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLUi, les constructions et installations à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.
- 1.9. Dans les **zones inondables modélisées au SAGEECE de la Sauer³, situées dans les zones urbanisées (au sens du PGRI)**, sont admises les constructions et installations, à condition :
- que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée dépasse la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres.
 - qu'elles ne comportent pas de sous-sols.
- 1.10. Dans les **zones inondables modélisées au SAGEECE de la Sauer⁴, situées en-dehors des zones urbanisées (au sens du PGRI)**, toute nouvelle construction (sauf les constructions nécessaires à l'activité agricole) devra être interdite. Les extensions limitées à 20 m² pour les habitations existantes et à 20 % de l'emprise au sol pour les autres bâtiments pourront être autorisées. La cote de plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m.
- 1.11. Pour rappel : **le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Zorn et du Landgraben, de la Moder et de Gamsheim-Kilstett⁵** s'appliquent sur le territoire du Pays Rhénan. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions des PPRI, qui constituent une servitude d'utilité publique (SUP), tel qu'indiqué dans les dispositions générales du présent règlement.
- 1.12. Dans les secteurs **Natura2000**, les aménagements, installations et constructions, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura2000.
- 1.13. Dans les secteurs identifiés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) :
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions et installations existantes ;
 - l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite d'une surface plancher de 20 m² par rapport à la surface plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

³ Ces informations figurent dans les annexes du PLUi

⁴ Ces informations figurent dans les annexes du PLUi

⁵ Les PPRI figurent en annexe du PLUi

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Article B.1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****1. Dispositions générales**

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
- 1.2. Les constructions doivent respecter les « marges de reculement et cotation » portées au règlement graphique.
- 1.3. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté au règlement graphique une « ligne de construction » qui est à respecter pour les constructions principales. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines. Un recul de construction plus important que la ligne définie peut également être imposé pour des motifs de sécurité (amélioration de la visibilité notamment aux angles de rues).
- 1.4. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté au règlement graphique une « bande d'implantation et cotation » qui est à respecter pour les constructions principales. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté dans cette bande, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines. Un recul de construction plus important que la ligne définie peut également être imposé pour des motifs de sécurité (amélioration de la visibilité notamment aux angles de rues).
- 1.5. Le bâtiment à construire peut également s'éloigner de cette ligne de construction ou bande d'implantation lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'unité foncière, notamment du fait de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique.
- 1.6. Pour les constructions et installations situées aux angles de rues notamment, les règles d'implantation des zones ne s'appliquent pas dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité nécessitant un recul plus important.
- 1.7. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.8. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les constructions et installations de faible emprise concourant aux missions du service public.
- 1.9. Sauf mention spécifique, les clôtures et portails ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Cours d'eau

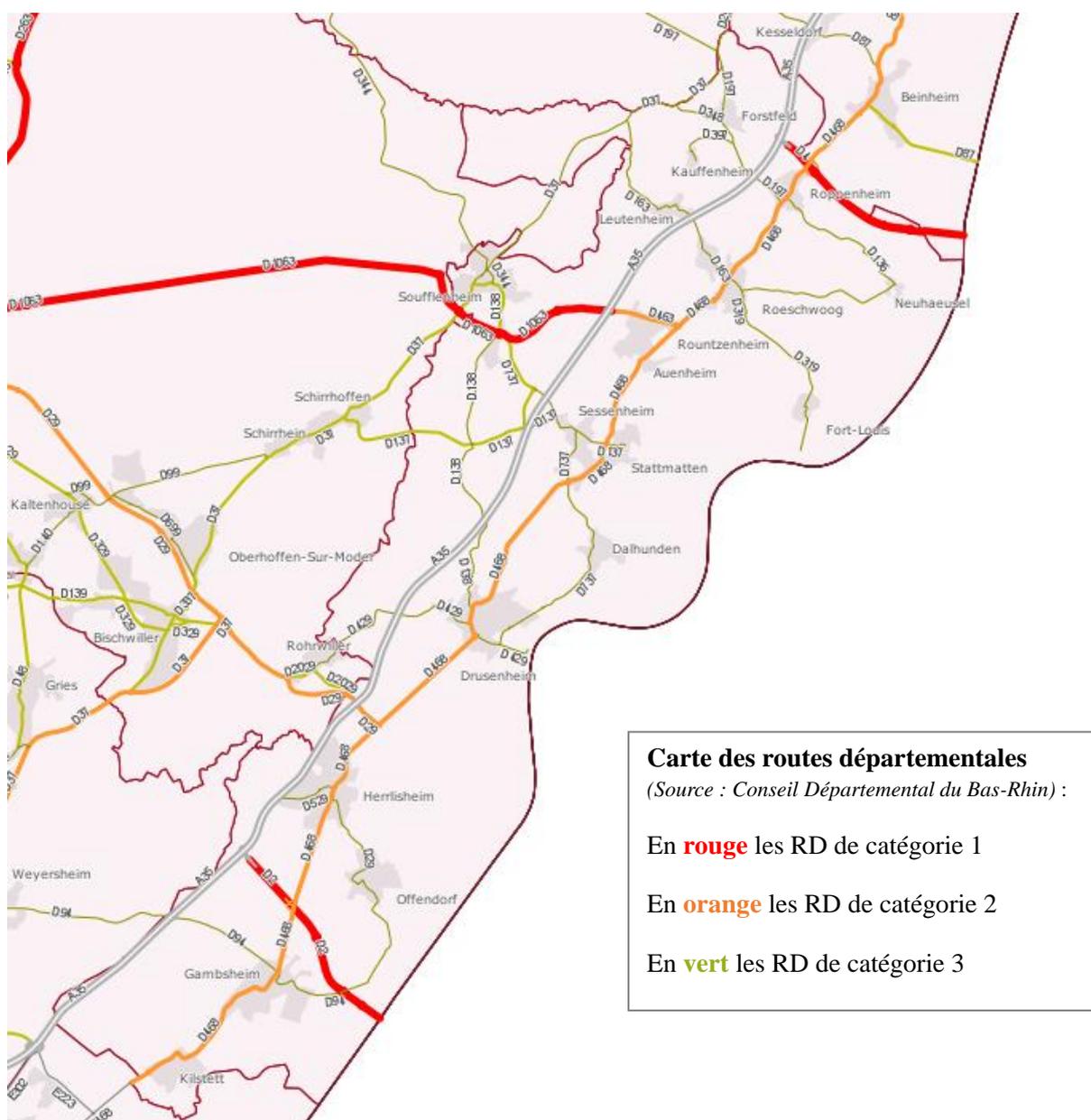
Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, et en dehors des ouvrages de franchissement, de gestion et d'exploitation des cours d'eau qui ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions nouvelles doivent respecter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

3. Voies routières

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

- 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions le long des routes départementales de catégorie 1 ;
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions le long des routes départementales de catégorie 2 ;
- 15 m pour l'ensemble des constructions le long des routes départementales de catégorie 3.

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



4. Voies ferrées

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.

Dans le cas d'un recul défini au règlement graphique, celui-ci est mesuré par rapport à l'axe du rail le plus proche.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.
- aux bassins des piscines et autres constructions et installations de faible emprise n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout. Ces derniers peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul de la limite légale du domaine ferroviaire, sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

5. Chemins ruraux ou d'exploitation

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

6. Travaux de transformation

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

N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Article B.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. Les constructions doivent respecter les « marges de reculement et cotation » portées au règlement graphique.
- 1.2. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

- 1.3. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les constructions et installations de faible emprise concourant aux missions du service public.
- 1.4. Sauf mention spécifique, les clôtures et portails ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives.

2. Travaux de transformation

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

N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Article B.3 : Emprise au sol maximale

1. Dispositions générales :

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

2. Dispositions particulières :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique par le figuré « **secteur d'assainissement autonome** », l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 40 % de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures aux surfaces définies à l'article B.3 de la zone considérée.

Article B.4 : Dimensions des constructions

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales

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

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article B.4 de la zone considérée, le projet ne peut porter que sur des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité du gabarit de cet immeuble au regard de ces prescriptions.

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

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

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

1. Dispositions générales

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

2. Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, etc.) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Ces installations techniques peuvent également s'implanter au sol (par exemple les paraboles) si cette même logique de dissimulation est respectée.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être implantés à une distance suffisante de la limite séparative de manière à ne créer aucune nuisance à la propriété voisine tant au niveau sonore (respect des normes d'émissions sonores en vigueur) que du souffle.

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

1. Dispositions générales

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

2. Dispositions particulières

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

Article C.3 : Caractéristiques des clôtures

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

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

- 1.1. La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions sont interdites. Les reprises structurelles (fondations...) restent autorisées dans le cas de bâtiments en mauvais état de conservation ou lorsque l'intégrité du bâtiment est menacée. Ces reprises sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment. Elles peuvent également impliquer un déplacement du bâtiment par rapport à son emplacement initial : celui-ci est autorisé à condition de rester le plus limité possible et de ne pas modifier la perception générale dans la perspective de la rue (notamment dans le cas de pignons implantés en limite ou à proximité de l'espace public).
- 1.2. La démolition d'éléments repérés au règlement graphique par le symbole « petit patrimoine bâti ou non bâti à conserver » est interdite.

- 1.3. L'abattage d'arbre(s) repéré(s) au règlement graphique par le symbole « arbre ou groupe d'arbres à conserver » est interdite, sauf pour des motifs sanitaires et de sécurité.
- 1.4. Les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable soumis à permis de démolir », peuvent être démolis uniquement après l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.5. Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation dite « patrimoniale », les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les principes qui y sont édictés.

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

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

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

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

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

2. Stationnement des bicyclettes

Les constructions nouvelles listées ci-après devront comporter un espace fermé (à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un garage) ou au minimum un espace couvert pour le stationnement des bicyclettes :

- Pour les constructions nouvelles à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements (ou d'une surface plancher supérieure ou égale à 200 m²), 2 places de stationnement de bicyclette par logement (ou 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface plancher) sont exigées.
- Les autres constructions nouvelles, à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie, doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Une place de stationnement de bicyclette équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et tout espace affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de cet espace doit tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

Cet espace doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation, et ne peut pas être réalisé en sous-sol (sauf s'il est accessible par une rampe d'accès).

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

3. Divers

- **Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)**

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

- **Aménagement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

- **Mutualisation des aires de stationnement**

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

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.

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

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

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

Article F.2 : Accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions particulières :

- 2.1. Sauf dispositions graphiques particulières, un accès carrossable peut avoir une largeur comprise entre 3 et 4 mètres, en cas de présence d'un bâtiment à l'avant de la construction à desservir, implanté à moins de 4 mètres de la limite séparative (de sa parcelle actuelle d'implantation).
- 2.2. Au droit des voies et emprises publiques repérées au règlement graphique par le symbole « accès règlementé », tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 4 mètres dans tous les cas, 5 mètres minimum s'il dessert un ensemble de constructions au-delà de 500 m² de surface plancher, 6 mètres minimum s'il dessert un ensemble de constructions au-delà de 600 m² de surface plancher et 7 mètres minimum au-delà de 700 m² desservis.

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

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

2. Assainissement – eaux usées domestiques :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, et notamment dans secteurs repérés au règlement graphique par le figuré « secteur d'assainissement autonome », les eaux usées doivent être évacuées vers un système d'assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans les zones situées à proximité des sites de baignade faisant l'objet d'un contrôle sanitaire, toute nouvelle construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement. L'assainissement autonome (ou non collectif) y est de fait interdit.

3. Assainissement – eaux usées non domestiques :

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

4. Réseau électrique

Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

- 1.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 1.2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.
- 1.3. Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement selon l'ordre suivant et en tenant compte des modifications apportées :
 - L'infiltration dans le sous-sol : sous réserve que les projets ne soient pas situés à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
 - Le stockage et le tamponnage en citerne pour réutilisation. En cas d'alimentation en eau des installations sanitaires privées par ce type de dispositif, tout propriétaire tenu de se raccorder au réseau d'assainissement pour le rejet de ses eaux usées doit en faire la déclaration à la commune ;
 - L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet ;
 - En cas d'impossibilité de rejet vers un des émissaires cités précédemment, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.

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

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

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



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



PREAMBULE

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

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, de **UA1 à UA8**, permettant des densités bâties variables. Ces secteurs de zone peuvent eux-mêmes comporter des sous-secteurs avec l'intitulé « **t** », intégrant des règles différentes en matière de **t**oitures.

Les explications de la zone UA figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les constructions et installations liées à une activité agricole soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.4. Les autres constructions et installations agricoles, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 1.6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. Dispositions générales :

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions doivent être implantées suivant la ligne des constructions principales existantes, dans la limite d'un recul maximum de 6 mètres.
- 1.2. En cas de décrochements entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction principale pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites, sans pouvoir excéder un recul de 6 mètres.
- 1.3. Lorsque les constructions existantes, en ligne ou non, sont implantées au-delà de 6 m, les constructions principales doivent être implantées entre l'alignement et un recul maximum de 6 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 1.4. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera, dans la limite d'un recul maximum de 6 mètres.
- 1.5. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions annexes à la construction principale.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière de la façade d'un bâtiment principal existant.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques, à l'exception des secteurs de zone UA2t et UA2.1t où ce recul minimal est fixé à 3 mètres.

Une partie limitée de la construction peut également s'éloigner du recul maximum de 6 mètres défini dans les dispositions générales ci-avant, lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'unité foncière (par exemple une configuration en biais).

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone UA :

- L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas d'un schlupf préexistant.
- Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.
- Si la construction nouvelle est située de part et d'autre de la profondeur de 20, 30 ou 40 mètres mentionnées dans les alinéas 1.2 à 1.5 suivants, l'implantation sur limite séparative ou en léger recul (tel que défini ci-après) est autorisée au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de la longueur de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 6 mètres.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative ou en léger recul et que la surface de la façade (façade de l'attique incluse) donnant sur la limite dépasse une surface de 100 m², lucarnes de toit comprises, la construction devra s'implanter de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (correspond à H).

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

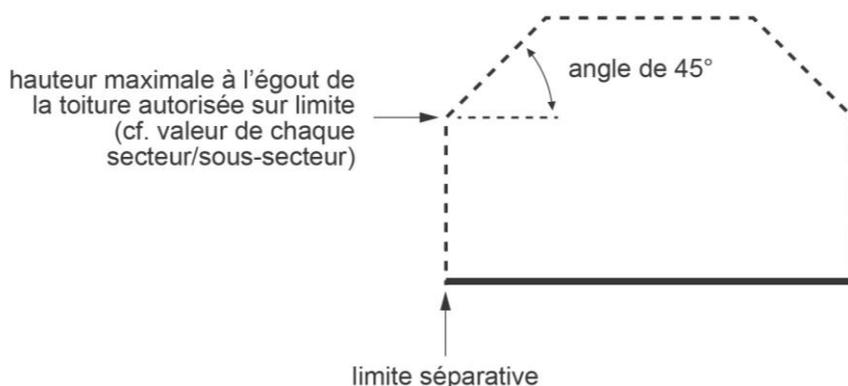


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dispositions applicables en UA1t :

Sur une profondeur de **40 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres à l'égout de la toiture et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. **Dispositions applicables en UA2** (sous-secteurs UA2t et UA2.1t) :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,40 mètres et maximum 0,70 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,40 mètres et maximum 0,70 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.5. **Dispositions applicables en UA3, UA4, UA6, UA7 et UA8** (et leurs sous-secteurs UA3t, UA3.1t, UA4t, UA6t) :

Sur une profondeur de **40 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.6. Dispositions applicables en UA5 :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine une construction édifiée sur limite. Dans ces deux cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée.
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite séparative, à l'exception des secteurs de zone UA2t et UA2.1t où ce recul minimal est fixé à 3 mètres.
- aux couvertures de piscine situées à moins de 3 mètres de la limite séparative, qui sont autorisées à condition que leur hauteur maximale n'y excède pas 3,5 mètres.

Article B.3 – UA : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des sous-secteurs UA2.1t et UA3.1t :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UA2.1t uniquement :

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

Dans le sous-secteur UA3.1t uniquement :

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

Dans le secteur UA5 uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder :

- 200 m² d'un seul tenant pour des bâtiments à destination exclusive de logement.
- 250 m² d'un seul tenant pour des bâtiments à destination mixte (habitat et activités économiques)

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs logements, dans le cas de logements individuels accolés. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol de la partie exclusive de chaque logement ne devra pas excéder 80 m².

En outre, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

3. Dispositions particulières**Dans l'ensemble de la zone UA :**

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².

Article B.4 – UA : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions applicables en UA1t, UA3, UA4 et UA6 (et leurs sous-secteurs UA3t, UA3.1t, UA4t et UA6t) :

Sur une profondeur de **40 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est règlementée comme suit :

- **UA1** : 15 mètres hors tout (12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse), 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **UA3** : 13 mètres hors tout, 10 mètres à l'égout principal de la toiture et 11 mètres au sommet de l'acrotère.
- **UA4** : 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **UA6** : 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 40 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout et 8 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et 6 mètres au sommet de l'acrotère.

3. Dispositions applicables en UA2t (et UA2.1t) :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres hors tout et 12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 8,5 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout et 8,5 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

4. Dispositions applicables en UA5 :

Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 20 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout et 8 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et 6 mètres à l'acrotère.

5. Dispositions applicables en UA7 et UA8 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout et 5 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

6. Dispositions particulières relatives à la longueur de façade des constructions

Dans le secteur de zone UA2t (et son sous-secteur UA2.1t) uniquement :

La longueur des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'aménagement, de transformation ou d'extension limitée, dans la limite d'une augmentation de 20 % d'emprise au sol de la construction existante

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2. Couvertures

2.1. Dans les secteurs UA4, UA5, UA6, UA7 et UA8, à l'exception du sous-secteur UA4t :

Les couvertures des bâtiments à destination de logement doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle. Elles devront être de couleur rouge à brun ou noir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures terrasses.
- aux vérandas et autres constructions de faible emprise n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

2.2. Dans les sous-secteurs UA1t, UA2t, UA3t, UA4t et UA6t uniquement :

Les couvertures ne sont pas réglementées.

Article C.3 – UA : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. A l'exception des porches et murs-porches, les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,60 mètres de haut.
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 2 mètres pour les secteurs UA2t et UA2.1t.

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

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

1. Dans les secteurs UA1t, UA2t, UA3, UA4, UA5, UA6, UA6t et UA7 (et leurs sous-secteurs UA3t et UA4t), à l'exception de UA2.1t et UA3.1t :

Au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être préservée en espace non bâti. Ces espaces ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dans les sous-secteurs UA2.1t et UA3.1t uniquement :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire. Ces espaces ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. Dans le secteur UA8 :

Non réglementé.

4. Dans l'ensemble des zones

En complément des dispositions énoncées ci-avant, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

5. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UA5.
- par logement : 3 places dans le secteur UA5 uniquement.

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UA5.
- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places dans le secteur UA5

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

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

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



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



PREAMBULE

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

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de **UB1 à UB5**, permettant des densités bâties variables. Ces secteurs de zone peuvent eux-mêmes comporter des sous-secteurs avec l'intitulé « **t** », intégrant des règles différentes en matière de **t**oitures.

Les explications de la zone UB figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations liées à une activité agricole soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), générant des périmètres de réciprocité.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).

- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les autres constructions et installations agricoles, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- 1.5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. Dispositions générales :

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Lorsque au moins un des bâtiments qui l'encadre est édifié entre l'alignement et un recul de 3 mètres, la construction pourra soit être alignée sur ce bâtiment, soit être implantée entre cet alignement et un retrait de 3 mètres.
- 1.3. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- 1.4. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone UB :

- L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas d'un schlupf préexistant.
- Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative ou en léger recul et que la surface de la façade (façade de l'attique incluse) donnant sur la limite dépasse une surface de 70 m², lucarnes de toit comprises, la construction devra s'implanter de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (correspond à H).

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

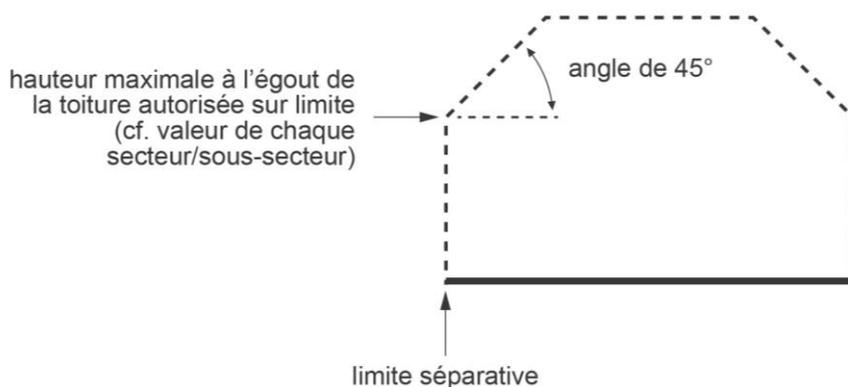


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dispositions applicables en UB1 et UB4 (et leurs sous-secteurs UB1t et UB4t) :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres), dans la limite d'un mur de 45 m² de surface maximum donnant sur limite, à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Si la construction est située de part et d'autre de la profondeur de 30 mètres mentionnée précédemment, l'implantation sur limite séparative ou en léger recul (tel que défini ci-avant) est

autorisée au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de la longueur de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 6 mètres.

La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 15 mètres d'un seul tenant et à 25 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

1.4. Dispositions applicables en UB2t, UB3 et UB5 :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 15 mètres d'un seul tenant et à 25 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine une construction édifiée sur limite. Dans ces deux cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée, à condition que le décalage d'implantation des constructions n'excède pas un tiers de leur longueur et de leur hauteur (dans le sens d'un volume plus important par rapport à celui du fond voisin).
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite séparative.
- aux couvertures de piscine situées à moins de 3 mètres de la limite séparative, qui sont autorisées à condition que leur hauteur maximale n'y excède pas 3,5 mètres.

Article B.3 – UB : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UB3 :

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

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à destination exclusive de logement ne pourra excéder 250 m² d'un seul tenant, à l'exception des demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs logements, dans le cas de logements individuels accolés. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol de la partie exclusive de chaque logement ne devra pas excéder 80 m².

Dans le secteur UB3 uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments à destination exclusive de logement ne pourra excéder 200 m² d'un seul tenant, à l'exception des demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs logements, dans le cas de logements individuels accolés. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol de la partie exclusive de chaque logement ne devra pas excéder 80 m².

L'emprise au sol des bâtiments à destination mixte (habitat et activités économiques) ne pourra excéder 250 m² d'un seul tenant.

En outre, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

3. Dispositions particulières

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

Article B.4 – UB : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions applicables en UB1 (et son sous-secteur UB1t) et UB2t :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

3. Dispositions applicables en UB3 :

Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 20 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

4. Dispositions applicables en UB4 (et le sous-secteur UB4t) et UB5 :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l’ensemble de la zone UB :

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d’attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l’égout de toiture fixée à l’article B.4-UB, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

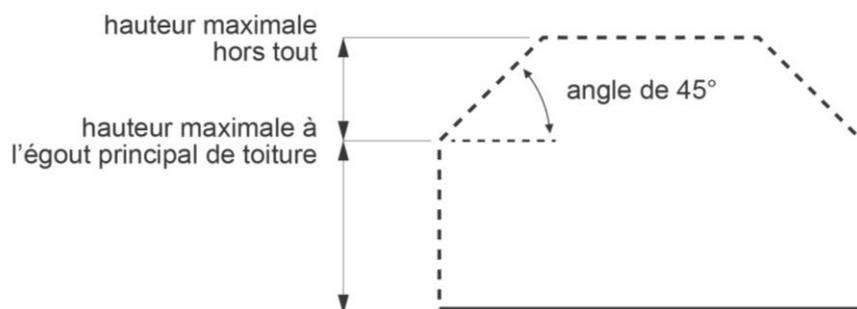


Schéma illustratif : règle du gabarit, énoncée ci-avant

1.2. Dans les secteurs UB1, UB3, UB4 et UB5, à l’exception des sous-secteurs UB1t et UB4t :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 30 et 52°.

Cette disposition ne s’applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations de faible emprise n’excédant pas 25 m² d’emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

- aux parties de constructions principales n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol au total.

1.3. Dans les sous-secteurs UB1t, UB2t et UB4t uniquement :

Les toitures doivent respecter les dispositions définies à l'alinéa 1.1 ci-avant.

Article C.3 – UB : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètres de haut.
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut.

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

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

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 25 % de l'unité foncière est obligatoire. Ces espaces ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UB3.
- par logement : 3 places dans le secteur UB3 uniquement.

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UB3.
- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places dans le secteur UB3 uniquement.

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

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

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



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



PREAMBULE

La zone UC est zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne des secteurs à dominante d'habitat individuel sous forme organisée, ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissements notamment).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de **UC1 à UC7**, permettant des densités bâties variables. Ces secteurs de zone peuvent eux-mêmes comporter des sous-secteurs avec l'intitulé « **t** », intégrant des règles différentes en matière de **t**oitures.

Les explications de la zone UC figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.

- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

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

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. Dispositions générales :

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer. En outre, dans le sous-secteur UC1.4t uniquement, les constructions et installations ne peuvent être implantées au-delà de 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

- 1.2. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- 1.3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques, à l'exception du secteur de zone UC1t (et l'ensemble de ces sous-secteurs) où ce recul minimal est fixé à 3 mètres.

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative ou en léger recul et que la surface de la façade (façade de l'attique incluse) donnant sur la limite dépasse une surface de 70 m², lucarnes de toit comprises, la construction devra s'implanter de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (correspond à H).
- La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul (tel que défini ci-après) est fixée à 15 mètres d'un seul tenant et à 25 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

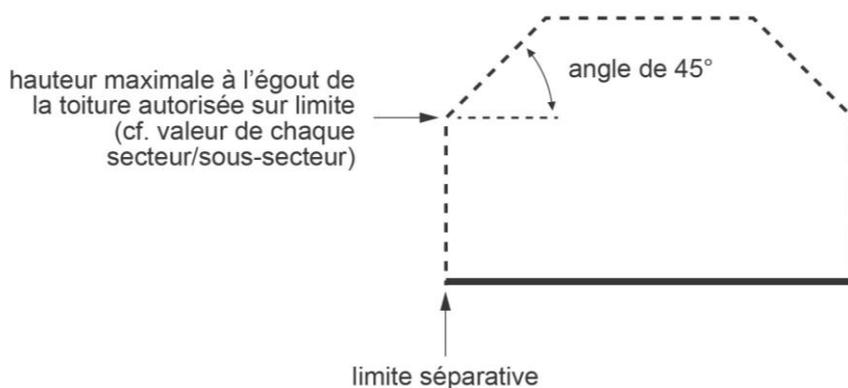


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dispositions applicables en UC1t (à l'exception des sous-secteurs UC1.2t, UCI.3t et UC1.4t) :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

Dans le sous-secteur UC1.1t uniquement :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de la limite séparative de fond de parcelle donnant sur le Kreuzrhein et la zone naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées et non couvertes, qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de cette même limite.

Dans le sous-secteur UC1.2t uniquement :

Les constructions doivent s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales. Un recul de $H/2$ minimum 3 mètres (H étant la hauteur de la construction au droit de la limite) doit être respecté pour l'implantation de la construction par rapport à l'autre limite séparative. Dans le cas de maisons en bande sous forme de permis groupé, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est admise.

Dans le sous-secteur UC1.3t uniquement :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de $H/2$ minimum 3 mètres (H étant la hauteur de la construction au droit de la limite) par rapport aux limites séparatives. Les locaux poubelles et les ouvrages non clos tels que pergolas ou abris peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

Dans le sous-secteur UC1.4t uniquement :

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite séparative nord de la parcelle sous réserve que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,60 m de hauteur mesurée à partir du niveau du trottoir au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;
- soit implantées avec un recul H/2 minimum 3 m par rapport à chaque limite séparative.

Les constructions annexes à l'habitation (garages...) ainsi que les ouvrages non clos tels que pergola ou abri auto seront implantés :

- soit sur limite séparative sous réserve que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,2 m ;
- soit avec un recul H/2 minimum 3 m par rapport à la limite séparative

1.4. Dispositions applicables en UC2t :

Sur une profondeur de **40 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la construction est située de part et d'autre de la profondeur de 40 mètres mentionnée précédemment, l'implantation sur limite séparative ou en léger recul (tel que défini ci-avant) est autorisée au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de la longueur de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 6 mètres.

1.5. **Dispositions applicables en UC3 et UC6** (et leurs sous-secteurs UC3t et UC6t) :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres), dans la limite d'un mur de 45 m² de surface maximum donnant sur limite, à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.6. **Dispositions applicables en UC4, UC5 et UC7** (et son sous-secteur UC7t) :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. **Dispositions particulières**

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du sous-secteur UC1.1t, les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine une construction édifiée sur limite. Dans ces deux cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée, à condition que le décalage d'implantation des constructions n'excède pas un tiers de leur longueur et de leur hauteur (dans le sens d'un volume plus important par rapport à celui du fond voisin)
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite séparative, à l'exception du secteur de zone UC1t (et l'ensemble de ces sous-secteurs) où ce recul minimal est fixé à 3 mètres.
- aux couvertures de piscine situées à moins de 3 mètres de la limite séparative, qui sont autorisées à condition que leur hauteur maximale n'y excède pas 3,5 mètres.

Article B.3 – UC : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UC5 :

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

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 250 m² d'un seul tenant, à l'exception :

- des sous-secteurs **UC1.3t et UC1.4t** où celle-ci n'est pas règlementée.
- des demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs logements, dans le cas de logements individuels accolés. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol de la partie exclusive de chaque logement ne devra pas excéder 80 m².

Dans le secteur UC5 uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder :

- 200 m² d'un seul tenant pour des bâtiments à destination exclusive de logement.
- 250 m² d'un seul tenant pour des bâtiments à destination mixte (habitat et activités économiques)

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs logements, dans le cas de logements individuels accolés. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol de la partie exclusive de chaque logement ne devra pas excéder 80 m².

En outre, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

3. Dispositions particulières :

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

Article B.4 – UC : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions applicables en UC1t (et ses sous-secteurs, à l'exception de UC1.4t) :

Sur une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

10 mètres au faîtage, 6 mètres à l'égout principal de la toiture et 6,5 mètres au sommet de l'attique ou de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage et 6 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et au sommet de l'acrotère.

3. Dispositions applicables dans le sous-secteur UC1.4t uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage, 8 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

4. Dispositions applicables en UC2t :

Sur une profondeur de **40 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage et 10 mètres au sommet de l'attique ;
- 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage et 8 mètres au sommet de l'attique ;
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 40 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

5. Dispositions applicables en UC3 (et son sous-secteur UC3t) et UC4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, 10 mètres au sommet de l'attique, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

6. Dispositions applicables en UC5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage, 10 mètres au sommet de l'attique, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

7. Dispositions applicables en UC6 et UC7 (et leurs sous-secteurs UC6t et UC7t) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

8. Dispositions particulières relatives à la longueur de façade des constructions

Dans le secteur de zone UC1t (et ses sous-secteurs UC1.1t à UC1.4t) uniquement :

La longueur des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'aménagement, de transformation ou d'extension limitée, dans la limite d'une augmentation de 20 % d'emprise au sol de la construction existante.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l’ensemble de la zone UC :

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d’attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l’égout de toiture fixée à l’article B.4-UC, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

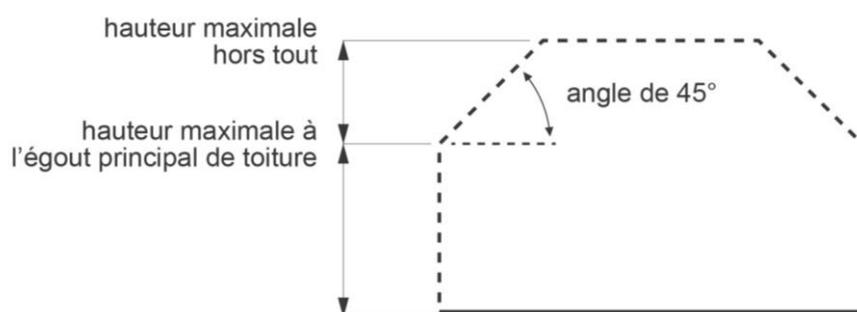


Schéma illustratif : règle du gabarit, énoncée ci-avant

1.2. Dans les secteurs UC3, UC5, UC6 et UC7 (à l’exception des sous-secteurs UC3t, UC6t et UC7t) :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter plusieurs pans, de pentes comprises entre 30 et 52°.

Cette disposition ne s’applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.

- aux constructions et installations de faible emprise n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux parties de constructions principales n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol au total.

1.3. **Dans les sous-secteurs UC1t, UC2t, UC3t, UC4t, UC6t et UC7t :**

Les toitures doivent respecter les dispositions définies à l'alinéa 1.1 ci-avant.

Article C.3 – UC : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 1,60 mètres pour le secteur UC1t (et ses sous-secteurs).
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 2 mètres pour le secteur UC1t (et ses sous-secteurs).

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

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

1. Dispositions générales :

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

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UC5.
- par logement : 3 places dans le secteur UC5 uniquement.

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UC5.
- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places dans le secteur UC5 uniquement.

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

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

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



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



PREAMBULE

La zone UD est zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne les grands secteurs d'urbanisation récente composés d'une diversité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et collectif), ainsi que des secteurs de renouvellement urbain.

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de **UD1 à UD5**.

Les explications de la zone UD figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

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

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. Dispositions générales :

1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

- S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

1.2. Dans le secteur UD1 :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.3. Dans les secteurs UD2 et UD3 :

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

1.4. Dans les secteurs UD4 et UD5

Non règlementé

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.
- aux constructions et installations situées le long de voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile (venelles, pistes cyclables, etc.).
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

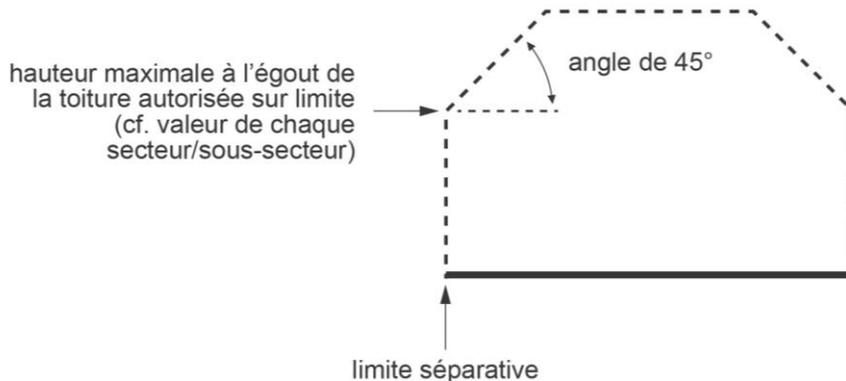


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dans les secteurs UD1 et UD2

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. Dans le secteur UD3

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.5. Dans les secteurs UD4 et UD5

Non règlementé

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine une construction édifiée sur limite. Dans ces deux cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée, à condition que le décalage d'implantation des constructions n'excède pas un tiers de leur longueur et de leur hauteur (dans le sens d'un volume plus important par rapport à celui du fond voisin)
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux bassins et aux couvertures de piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite séparative. Dans le cas particulier du secteur UD3, les couvertures de piscines situées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisées à condition que leur hauteur maximale n'y excède pas 3,5 mètres.

Article B.3 – UD : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.

3. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².

Article B.4 – UD : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dans le secteur UD1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

3. Dans le secteur UD2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

4. Dans les secteurs UD3 et UD5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

5. Dans le secteur UD4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout (12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse), 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

1. Toitures

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-UD, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

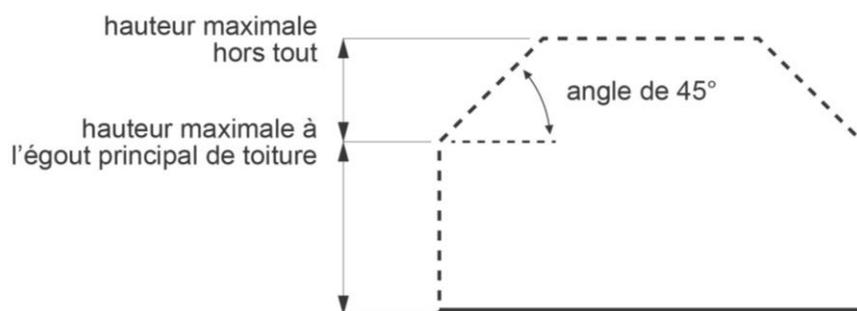


Schéma illustratif : règle du gabarit, énoncée ci-avant

Article C.3 – UD : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètres de haut.
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.

- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut.

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

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

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

Dans le secteur UD4, la bande de recul règlementaire des constructions de 6 mètres par rapport aux berges du Kleinbach doit être préservée en espace planté perméable.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

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

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



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



PREAMBULE

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

La zone UE comprend un **secteur de zone UE_c**, spécifique aux campings.

Les explications de la zone UE figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

1. Dans l'ensemble de la zone UE :

- 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-UE.
- 1.2. Les terrains, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.

1.6. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

2. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :

2.1. Les terrains de camping et de caravanage.

2.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone UE, sont admis sous conditions particulières :

1.1. Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

1.2. Les constructions, installations et aménagements à destination de centre de congrès et d'exposition.

1.3. Les logements de fonction, de service et de gardiennage, à condition qu'ils soient liés à une destination admise dans la zone et qu'une présence permanente soit nécessaire.

1.4. Les logements et hébergements à condition qu'ils correspondent à la destination même de l'équipement : clinique, maison de retraite, établissement spécialisé dans l'hébergement de personnes âgées dépendantes, hôpital, activités militaires, etc.

1.5. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes, à condition :

- qu'il n'y ait aucun changement de destination.
- qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée de maximum 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m² d'emprise au sol.
- Que leur hauteur maximale soit limitée à 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de toiture et 8 mètres au sommet de l'attique.

Les nouvelles constructions et installations sont également admises à condition qu'elle soit limitée à une seule nouvelle construction à partir de la date d'approbation du PLU, que leur emprise au sol maximale n'excède pas 40 m² et que leur hauteur soit limitée à 5 mètres hors tout.

1.6. Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce et activités de service, à condition qu'ils soient liés à une destination admise dans la zone.

- 1.7. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 1.8. L'aménagement, la transformation et l'extension des plans d'eau existants.
2. **Dans le secteur de zone UEc** uniquement sont admis sous conditions particulières :
 - 2.1. Les terrains de camping et de caravanage.
 - 2.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

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

les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite séparative.

Article B.3 – UE : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dans le secteur de zone UEc uniquement :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

Article B.4 – UE : Dimensions des constructions

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

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

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

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

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH



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



PREAMBULE

La zone UH est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif), constituée d'une diversité de formes urbaines pour lesquelles le règlement fixe des dispositions communes, sans distinction de typomorphologie bâtie (ce qui la différencie des zones UA, UB et UC qui marquent la distinction entre les centres de communes et leurs périphéries pavillonnaires).

La zone UH comprend un **secteur de zone UH_s**, à vocation mixte, imposant notamment des activités en rez-de-chaussée d'immeuble, en particulier des services.

Les explications de la zone UH figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les constructions et installations liées à une activité agricole soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.4. Les autres constructions et installations agricoles, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 1.6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

Article A.3 – UH : Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions applicables dans le secteur de zone UHs uniquement :

1. Dispositions générales :

La surface plancher des rez-de-chaussée de bâtiments doit être majoritairement destinée à :

- Des commerces et activités de services,

- Des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

L'habitation est autorisée, en rez-de-chaussée et/ou dans le ou les étage(s), à condition qu'elle représente, en outre, une part minoritaire de la surface plancher totale du bâtiment.

2. Dispositions particulières

Les rez-de-chaussée de bâtiments peuvent être destinés à du logement de fonction à condition que sa surface plancher n'excède pas celle dédiée à l'une ou l'autre des destinations énoncées dans les dispositions générales, au sein du rez-de-chaussée considéré.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer. Un recul plus important peut-être imposé pour des motifs de sécurité, liés notamment à la visibilité en sortie de cour.
- 1.2. Les garages dont l'entrée est orientée parallèlement (ou sensiblement parallèlement) à la voirie doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 1.3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques.

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

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

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

1. Dispositions générales :

- Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.
- L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas d'un schlupf préexistant.
- Les constructions et installations doivent s'implanter :
 - Soit sur limite séparative ou en léger recul (maximum 0,80 mètres). Dans ce cas, la surface du mur de façade sur chaque fonds riverain, est limitée à 40 m² maximum au-dessus de la hauteur fixée pour les clôtures. Dans le cas où la limite séparative dépasse 40 mètres de longueur, la surface du mur de façade sur limite séparative (ou en léger recul) est limitée à 1 m² par mètre linéaire de limite parcellaire située en zone constructible, au-dessus de la hauteur fixée pour les clôtures.
 - Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$).

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine une construction édifiée sur limite. Dans ces deux cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée, à condition que le décalage d'implantation des constructions n'excède pas un tiers de leur longueur et de leur hauteur (dans le sens d'un volume plus important par rapport à celui du fond voisin).
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article B.3 – UH : Emprise au sol maximale

Non réglementé.

Article B.4 – UH : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Sur une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres hors tout, 8 mètres à l'égout principal de la toiture et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres hors tout, 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 40 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

3. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions dont le nu de la façade est situé à moins de 8 mètres de la limite des emprises publiques des routes départementales n°163, 319 et 468, et pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur maximale est autorisée dans la limite d'une profondeur maximale de 30 mètres comptés depuis la limite des voies et emprises publiques.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UH : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

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

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

1. Toitures

- Dans le cas d’une hauteur de plus de 7 mètres hors tout, ou dans le cas de bâtiments situés en partie ou en totalité à l’intérieur de la bande de 50 mètres depuis la limite des zones agricoles, naturelles et forestières repérée au règlement graphique (quelle que soit leur hauteur) :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments (hormis les bâtiments agricoles) doivent comporter deux pans de pentes égales comprises entre 40 et 60°, sur au moins 50 % de l’emprise au sol de la construction.

- Dans le cas d’une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres hors tout :

Non règlementé

Article C.3 – UH : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l’unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. Les clôtures éventuelles n’excéderont pas 1,40 mètres de haut.
- 2.3. S’il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d’une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.

- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut.

En outre, les clôtures éventuelles situées au droit de la zone agricole ou naturelle au sein de la trame « lisière urbaine » figurant au règlement graphique doivent être :

- soit à claire-voie ou composées d'une haie végétale ;
- soit composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.

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

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

Article C.5 – UH : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article C.6 – UH : Dispositions spécifiques aux rez de chaussée

Les rez-de-chaussée des constructions seront obligatoirement édifiés entre le niveau de la voirie et une hauteur maximale de 0,50 mètres au-dessus de celle-ci. Cette hauteur est portée à 1,10 m dans les zones touchées par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Les sous-sols ne pourront être aménagés ni en surface habitable, ni en garage destiné aux véhicules automobiles. Les rampes d'accès au sous-sol ne peuvent dépasser 2 m de large.

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

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

1. Dispositions générales :

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

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- Aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

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

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ



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



PREAMBULE

La zone UJ est une zone urbaine spécialisée, constituée principalement de jardins, et faiblement constructible dans le règlement.

Elle comprend un **secteur de zone UJ1**, présentant une densité bâtie plus importante que le reste de la zone UJ.

Les explications de la zone UJ figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-UJ.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone UJ, à l'exception du sous-secteur UJ1, sont admises sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations de faible emprise, notamment les abris de jardin, à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 30 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.
- 1.2. Les bassins des piscines non couvertes.

Dans le secteur UJ1 uniquement sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations de faible emprise, notamment les abris de jardin, à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 40 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.
- 1.2. Les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), générant des périmètres de réciprocité et à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 200 m².
- 1.3. L'aménagement, l'extension et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition que l'extension n'excède pas 50 m² d'emprise au sol.
- 1.4. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction principale à usage d'habitation.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 3 mètres minimum dans le secteur UJ1.

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

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

Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives. Cette distance est portée à 3 mètres minimum dans le secteur UJ1.

Article B.3 – UJ : Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximum des constructions et installations est définie à l'article A.2-UJ.

Article B.4 – UJ : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-UJ.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

Non réglementé.

Article C.3 – UJ : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

- 2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 1,60 mètres pour le secteur de zone UJ1.
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 2 mètres pour le secteur de zone UJ1.

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

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

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 70 % de l'unité foncière est obligatoire.

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux unités foncières inférieures à 300 m².

SECTION E – STATIONNEMENT

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR



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



PREAMBULE

La zone UR est une zone urbaine spécifique, située le long du Rhin à Drusenheim, autour de l'embarcadère du « Bac » permettant le franchissement du Rhin. Cette zone marquant la « Porte de France » est principalement à vocation touristique et de loisirs, en lien avec sa position géographique.

Les explications de la zone UR figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

1. **Dans l'ensemble de la zone UR :**
 - 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-UR.
 - 1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
 - 1.3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
 - 1.4. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.6. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone UR, sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination :
 - d'hôtel et d'autre hébergement touristique.
 - de restaurant.
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - de commerce de détail.
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - de centre de congrès et d'exposition.
 - d'habitation.
- 1.2. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition s'applique également aux bassins des piscines.

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

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux bassins des piscines.

2. Dispositions particulières

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

Article B.3 – UR : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales

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

3. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².

Article B.4 – UR : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

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

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

1. Dispositions générales

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

2. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres, y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX



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



PREAMBULE

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, destinée principalement aux activités économiques. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, tenant compte de la nature des activités autorisées ou non :

- **Un secteur de zone UXa** destiné aux activités économiques à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et sous certaines conditions commerciales. Il comprend un **sous-secteur UXa.b** interdisant certaines activités particulières.
- **Un secteur de zone UXc** dédié aux activités commerciales spécifiques, en lien avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord et des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) qu'il définit. Il comprend un **sous-secteur UXc.m** spécifique au Centre de Marques de Roppenheim.
- **Un secteur de zone UXm** qui constitue une zone d'activités économiques mixte, qui autorise des destinations complémentaires à celles strictement « économiques » et qui participent à la vie d'une zone d'activités (certains équipements, services publics, restaurants, hôtels et autres hébergements touristique etc.). Il comprend un **sous-secteur UXm.b** interdisant certaines activités particulières et un **sous-secteur UXm.p** tenant compte de la présence de bâtiments à valeur patrimoniale.
- **Un secteur de zone UXp** qui constitue un espace économique dédié aux ports et autres activités situés sur le Rhin (barrage hydroélectrique, ouvrages liés à la voie d'eau etc.). Il comprend un **sous-secteur UXp.t** autorisant des activités liées au tourisme et aux loisirs
- **Un secteur de zone UXr** qui constitue une zone d'activités économiques autorisant spécifiquement les activités à risque technologique, relevant de la Directive SEVESO.
- **Un secteur de zone UXt** qui constitue un espace économique à dominante touristique (hôtellerie, restauration, etc.)

Les explications de la zone UX figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone UX sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-UX.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, en-dehors de celles admises à l'article A.2-UX.
- 1.3. Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles admises à l'article A.2-UX ci-après.
- 1.4. Les piscines, en-dehors de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.6. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
- 1.9. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

Dans les sous-secteurs UXa.b et UXm.b uniquement, sont interdits :

- 1.1. Les constructions, installations et activités liées au recyclage des véhicules hors d'usage ;
- 1.2. Les constructions, installations et activités liées au concassage de matériaux.

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

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

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du sous-secteur UXm.p sont admis les logements de fonction et de gardiennage à condition :

- qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
- qu'ils soient limités à un par établissement d'activité,
- que leur surface plancher n'excède pas 25% celle du bâtiment d'activité, et dans la limite d'une surface maximale de 120 m²,
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas (notamment des conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée).

Dans les secteurs soumis à des plans de prévention des risques technologiques (PPRT), les aménagements, constructions et installations sont autorisées à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le sous-secteur UXm.p uniquement sont admises les habitations, complétant une activité ou un usage présent dans la zone.

Dans les secteurs UXa et UXm (et leurs sous-secteurs UXa.b et UXm.b) sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt, au commerce de gros, au bureau, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'exception de celles interdites à l'article A.1-UX.
- A l'exception du logement, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone UXm (et son sous-secteur UXm.b) sont admises en outre les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail,
- aux hôtels et autres hébergements touristiques,
- au cinéma,

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux équipements sportifs.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone UXc, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail,
- à la restauration.

Dans le sous-secteur UXc.m, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail
- à la restauration
- aux hôtels et autres hébergements touristiques
- au bureau
- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- au centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur de zone UXp (et son sous-secteur UXp.t), sont admises les constructions et installations destinées :

- à l'activité de transport fluvial et intermodal de marchandises,
- au déchargement ou au dépotage des barges ;
- à l'exploitation hydroélectrique ;
- à la gestion de la navigation, l'entretien, l'exploitation et l'aménagement du Rhin canalisé et de l'ensemble de ses ouvrages.

Dans le sous-secteur UXp.t, sont admises les constructions et installations destinées :

- à la restauration ;
- aux hôtels et autres hébergements touristiques ;
- au commerce de détail ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- au centre de congrès et d'exposition ;
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- aux bureaux ;
- aux entrepôts ;
- aux exploitations agricoles.

Dans le secteur de zone UXr, sont admises les constructions et installations destinées :

- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- à l'entrepôt,

- au commerce de gros.

Ces constructions et installations sont admises y compris lorsqu'elles relèvent de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone UXt, sont admises les constructions et installations destinées :

- à la restauration ;
- aux hôtels ;
- aux autres hébergements touristiques ;
- au commerce de détail ;
- au bureau.

Ces constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

1. Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.
- Sauf disposition graphique particulière, lorsque la limite de l'unité foncière correspond à une limite avec une zone résidentielle du PLU, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent s'implanter à minimum 4 mètres de la limite séparative. Un recul de construction plus important peut-être imposé pour des motifs de sécurité.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas dans le cas de demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs constructions accolées (permis de construire groupé), et dans le cas de constructions accolées issues d'un redécoupage foncier (générant par exemple plusieurs cellules issues d'un ancien bâtiment).

Article B.3 – UX : Emprise au sol maximale

Non réglementé

Article B.4 – UX : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments d'emprise limitée tels que les paratonnerres, les cheminées et autres installations techniques etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception des secteurs de zone UXp, UXr et du sous-secteur UXc.m et UXp.t :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antennes, ponts roulants, silos ou tours de fabrication éventuels etc.

Dans les secteurs de zone UXp, UXr et le sous-secteur UXc.m et UXp.t uniquement :

Non réglementé

Dans le secteur de zone UXt uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

Non réglementé

Article C.3 – UX : Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures éventuelles n’excéderont pas 2 mètres de haut. Une hauteur supérieure peut-être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l’axe des chemins ruraux et d’exploitation.

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

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

1. Dispositions générales :

La réalisation d’espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 15 % de l’unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 600 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU



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



PREAMBULE

La zone IAU est une zone d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de **IAU1 à IAU8**, permettant des densités bâties variables. Ces secteurs de zone peuvent eux-mêmes comporter des sous-secteurs avec l'intitulé « **t** », intégrant des règles différentes en matière de **toitures**.

Les explications de la zone IAU figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- 1.2. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 1.5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 1.6. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone IAU

S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites.

1.2. Dans l'ensemble de la zone IAU, à l'exception du secteur IAU8 :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.3. Dans le secteur IAU8 uniquement :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations situées le long de voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile (venelles, pistes cyclables, etc.)
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques, à l'exception des secteurs de zone IAU2t, IAU8 et IAU8m où ce recul minimal est fixé à 3 mètres.

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

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

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

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone IAU

Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

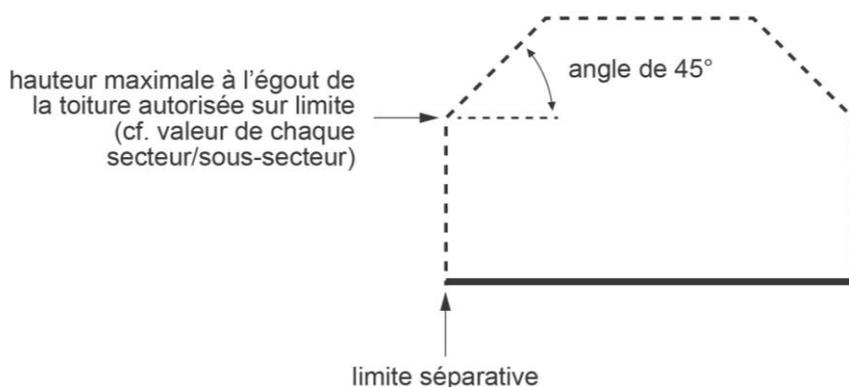


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dispositions applicables en **IAU1t et IAU3** (et son sous-secteur IAU3t) :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. Dispositions applicables en **IAU2t** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire,

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.5. Dispositions applicables en **IAU4t et IAU7** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative en en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.6. Dispositions applicables en **IAU5** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer : sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer : en recul de la limite séparative de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.7. Dispositions applicables en **IAU6** (et son sous-secteurs IAU6t) :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative en en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres), dans la limite d'un mur de 45 m² de surface maximum donnant sur limite, à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire,

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.8. Dispositions applicables en **IAU8** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (maximum 0,80 mètres), dans la limite, sur chaque fonds riverain, d'un mur de façade de 30 m² au-dessus de la hauteur fixée pour les clôtures.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$).

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées ou lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine une construction édifiée sur limite. Dans ces deux cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée, à condition que le décalage d'implantation des constructions n'excède pas un tiers de leur longueur et de leur hauteur (dans le sens d'un volume plus important par rapport à celui du fond voisin).
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite séparative, à l'exception des secteurs de zone IAU2t, IAU8 et IAU8m où ce recul minimal est fixé à 3 mètres.
- aux couvertures de piscine situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, qui sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'y excède pas 3,5 mètres.

Article B.3 – IAU : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

Dispositions applicables en IAU1t, IAU3 (et son sous-secteur IAU3t) :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Dispositions applicables en IAU2t, IAU4t, IAU6 (et son sous-secteur IAU6t) et IAU7 :

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

Dispositions applicables en IAU5 :

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

En outre, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder :

- 200 m² d'un seul tenant pour des bâtiments à destination exclusive de logement.
- 250 m² d'un seul tenant pour des bâtiments à destination mixte (habitat et activités économiques)

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs logements, dans le cas de logements individuels accolés. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol de la partie exclusive de chaque logement ne devra pas excéder 80 m².

Dispositions applicables en IAU8 :

L'emprise au sol n'est pas règlementée

3. Dispositions particulières

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

Article B.4 – IAU : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations ne peuvent excéder les hauteurs suivantes :

- **IAU1t** : 13 mètres hors tout, 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
- **IAU2t** : 13 mètres au faîtage, 12 mètres au sommet de l'attique, 8 mètres à l'égout principal de la toiture et 9 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU3** (et IAU3t), **et IAU4t** : 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU5** : 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU6** (et IAU6t) **et IAU7** : 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU8** (à l'exception du secteur IAU8m) : 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le secteur **IAU8m** uniquement : 17 mètres hors tout

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l'ensemble de la zone IAU

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout principal de toiture fixée à l'article B.4-IAU, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

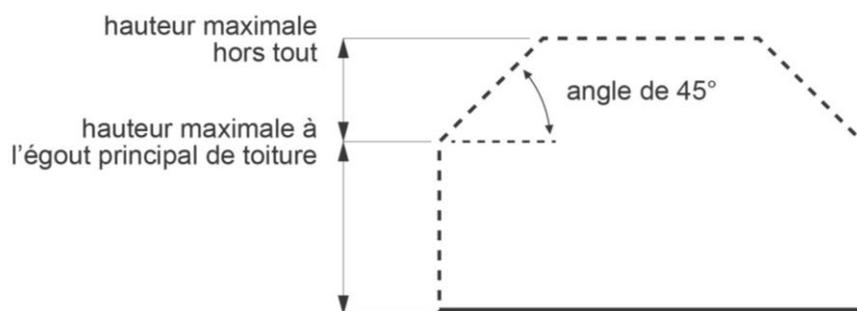


Schéma illustratif : règle du gabarit, énoncée ci-avant

1.2. Dans les secteurs **IAU3, IAU5, IAU6, IAU7 et IAU8** (à l'exception des sous-secteurs IAU3t et IAU6t) :

Dispositions générales

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter plusieurs pans, de pentes comprises entre 30 et 52°, sur au moins 50% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Dispositions particulières

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux bâtiments situés en partie ou en totalité à l'intérieur de la bande de 50 mètres depuis la limite des zones agricoles, naturelles et forestières repérée au règlement graphique (quelle que soit leur hauteur), pour lesquels

les toitures des volumes principaux (hormis les bâtiments agricoles) doivent comporter deux pans de pentes égales comprises entre 40 et 60°, sur au moins 50 % de l'emprise au sol de la construction

1.3. Dans les sous-secteurs **IAU1t, IAU2t, IAU3t, IAU4t, IAU6t** :

Les toitures doivent respecter les dispositions définies à l'alinéa 1.1 ci-avant.

Article C.3 – IAU : Caractéristiques des clôtures

1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

2. Clôtures en limite du domaine public :

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 1,60 mètres pour le secteur IAU2t.
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Cette hauteur maximale autorisée est portée à 2 mètres pour le secteur IAU2t.

En outre, les clôtures éventuelles situées au droit de la zone agricole ou naturelle au sein de la trame « lisière urbaine » figurant au règlement graphique doivent être :

- soit à claire-voie ou composées d'une haie végétale ;
- soit composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.

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

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

Article C.5 – IAU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article C.6 – IAU : Dispositions spécifiques aux rez de chaussée

Disposition applicable en IAU8 uniquement :

Les rez-de-chaussée des constructions seront obligatoirement édifiés entre le niveau de la voirie et une hauteur maximale de 0,50 mètres au-dessus de celle-ci. Cette hauteur est portée à 1,10 m dans les zones touchées par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Les sous-sols ne pourront être aménagés ni en surface habitable, ni en garage destiné aux véhicules automobiles. Les rampes d'accès au sous-sol ne peuvent dépasser 2 m de large.

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

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

1. Dispositions générales :

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions applicables en IAU1t, IAU2t et IAU3 (et son sous-secteur IAU3t) :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Dispositions applicables en IAU4t, IAU5, IAU6 (et son sous-secteur IAU6t) et IAU7 :

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

Dispositions applicables en IAU8 :

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

Dans l'ensemble des zones :

En complément des dispositions énoncées ci-avant, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT**1. Stationnement automobile**

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres, y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places dans l'ensemble de la zone IAU à l'exception du secteur IAU5.
- par logement : 3 places dans le secteur IAU5 uniquement.

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place dans l'ensemble de la zone IAU à l'exception du secteur IAU5.
- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places dans le secteur IAU5 uniquement.

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

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

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE



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



PREAMBULE

La zone IAUE est une zone d'urbanisation future spécialisée, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les explications de la zone IAUE figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IAUE.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.5. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- 1.2. Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- 1.3. Les constructions, installations et aménagements à destination de centre de congrès et d'exposition.
- 1.4. Les logements de fonction, de service et de gardiennage, à condition qu'ils soient liés à une destination admise dans la zone et qu'une présence permanente soit nécessaire.
- 1.5. Les logements et hébergements à condition qu'ils correspondent à la destination même de l'équipement : clinique, maison de retraite, établissement spécialisé dans l'hébergement de personnes âgées dépendantes, hôpital, activités militaires, etc.
- 1.6. Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce et activités de service, à condition qu'ils soient liés à une destination admise dans la zone.
- 1.7. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 1.8. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les bassins des piscines doivent s’implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques et de toute limite séparative.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l’axe des chemins ruraux et d’exploitation.

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

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

La réalisation d’espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 25 % de l’unité foncière est obligatoire. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d’espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les espaces plantés perméables définis ci-avant ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d’un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX



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



PREAMBULE

La zone IAUX est une zone d'urbanisation future spécialisée, destinée principalement aux activités économiques. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, tenant compte de la nature des activités autorisées ou non :

- **Un secteur de zone IAUX_a** destiné aux activités économiques à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et sous certaines conditions commerciales.
- **Un secteur de zone IAUX_m** qui constitue une zone d'activités économiques **mixte**, qui autorise des destinations complémentaires à celles strictement « économiques » et qui participent à la vie d'une zone d'activités (certains équipements, services publics, restaurants, hôtels et autres hébergements touristiques etc.).
- **Un secteur de zone IAUX_z** qui correspond au projet de Zone d'Activités Economiques de Drusenheim-Herrlisheim sur le site de l'ancienne raffinerie, dans le cadre d'une procédure de **ZAC** en cours. Il comprend un **sous-secteur IAUX_{z,p}** reliant la ZAEDH au **Port** de Drusenheim.

Les explications de la zone IAUX figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone IAUX sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IAUX.
- 1.3. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles admises à l'article A.2-IAUX ci-après.
- 1.5. Les piscines, en-dehors de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.7. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
- 1.10. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

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

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

Dans l'ensemble de la zone IAUX sont admis les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Dans les secteurs soumis à des **plans de prévention des risques technologiques (PPRT)**, les aménagements, constructions et installations sont autorisées à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone IAUX sont admis les logements de fonction et de gardiennage à condition :

- qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
- qu'ils soient limités à un par établissement d'activité,
- que leur surface plancher n'excède pas 25% celle du bâtiment d'activité, et dans la limite d'une surface maximale de 120 m²,
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas (notamment des conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée).

Dans les secteurs de zone IAUXa et IAUXm sont admis :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt, au commerce de gros, au bureau, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration.
- A l'exception du logement, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone IAUXm, sont admises en outre les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail,
- aux hôtels et autres hébergements touristiques,
- au cinéma,
- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux équipements sportifs.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone IAUXz (à l'exception du sous-secteur IAUXz.p), sont admis :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt, au commerce de gros, au bureau, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels et autres hébergements touristiques, à la restauration et aux équipements d'intérêt collectif liés au fonctionnement de la zone d'activités.
- Les constructions et installations destinées au commerce de détail, à condition d'être liées à une activité de production existante ou au fonctionnement global de la zone d'activités.
- A l'exception du logement, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

Ces constructions et installations sont admises y compris lorsqu'elles relèvent de la directive SEVESO.

Ces constructions et installations doivent respecter un recul d'implantation de 30 mètres comptés depuis la limite de la zone Natura 2000 adjacente.

Dans le sous-secteur IAUXz.p sont admises les constructions et installations nécessaires au déchargement ou au dépotage des barges de la darse de Drusenheim.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Dispositions générales :

Sauf dispositions particulières définies dans le règlement graphique et/ou les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas aux enclos non couverts destinés au stockage des poubelles.

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

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

1. Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.
- Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, lorsque la limite de l'unité foncière correspond à une limite avec une zone résidentielle du PLU, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter à minimum 4 mètres de la limite séparative. Un recul de construction plus important peut-être imposé pour des motifs de sécurité.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas dans le cas de demandes d'autorisation d'urbanisme portant simultanément sur plusieurs constructions accolées (permis de construire groupé), et dans le cas de constructions accolées issues d'un redécoupage foncier (général par exemple plusieurs cellules issues d'un ancien bâtiment).

Article B.3 – IAUX : Emprise au sol maximale

Non réglementé

Article B.4 – IAUX : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments d'emprise limitée tels que les paratonnerres, les cheminées et autres installations techniques etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :**Dans les secteurs de zone IAUXa et IAUXm :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antennes, ponts roulants, silos ou tours de fabrication éventuels etc.

Dans le secteur de zone IAUXz (et son sous-secteur IAUXz.p) :

Non réglementé

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – IAUX : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

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

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

Non réglementé

Article C.3 – IAUX : Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures éventuelles n’excéderont pas 2 mètres de haut. Une hauteur supérieure peut-être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l’axe des chemins ruraux et d’exploitation.

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

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

1. Dispositions générales :

La réalisation d’espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 15 % de l’unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 600 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU



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



PREAMBULE

La zone IIAU est une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

Les explications de la zone IIAU figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IIAU.

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

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

Sont admis l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

AUTRES SECTIONS

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

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE



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



PREAMBULE

La zone IIAUE est une zone d'urbanisation future à long terme, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

Les explications de la zone IIAUE figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IIAUE.

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

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

Sont admis l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

AUTRES SECTIONS

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

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX



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



PREAMBULE

La zone IIAUX est une zone d'urbanisation future à long terme, destinée principalement aux activités économiques. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

Les explications de la zone IIAUX figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IIAUX.

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

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

Sont admis l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

AUTRES SECTIONS

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

Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



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



PREAMBULE

La zone A correspond à la zone agricole qui comprend des secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend un **secteur de zone AC**, constructible sous conditions. Il comprend un **sous-secteur ACe** autorisant l'ensemble des installations et constructions agricoles, y compris celles soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou à la Réglementation Sanitaire Départemental (RSD) et qui génèrent des périmètres de réciprocité.

Les explications de la zone A figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-A.

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

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous conditions particulières :

- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à raison de un par unité foncière et aux conditions suivantes : d'être ouvert sur au moins un côté, que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².
- les serres agricoles d'une emprise au sol maximale de 500 m² et à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 4,20 m.
- les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m². Les installations légères liées au jardinage ou aux loisirs, non liées et nécessaires aux activités précédemment indiquées sont interdites.
- les plans d'eau ou espaces inondables à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique.

Dans l'ensemble du secteur AC (et de son sous-secteur ACe), sont admises les constructions à destination de logement à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole.
- que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation.
- que la surface du logement n'excède pas 220 m² de surface de plancher.
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

Dans l'ensemble du secteur AC (et de son sous-secteur ACe), sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Dans l'ensemble du secteur AC, à l'exception du sous-secteur ACe, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas être soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou à la Réglementation Sanitaire Départemental (RSD), générant des périmètres de réciprocité.

Dans le sous-secteur A Ce uniquement, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Article B.3 – A : Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-A.

Article B.4 – A : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-A.

3. Dans le secteur AC :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de toiture et 8 mètres au sommet de l'attique pour les constructions à destination de logement.
- 12 mètres hors-tout pour les autres bâtiments agricoles (y compris les serres agricoles). Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le nécessitent et le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antenne, pont roulant, silos ou tours de fabrication éventuels, etc.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

1. Toitures

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 30 et 52°, sur au moins 50% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Les toitures des autres constructions et installations admises dans la zone ne sont pas réglementées.

2. Façades des constructions

Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à destination de logement.

Article C.3- A : Caractéristiques des clôtures

- 1.1. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.
- 1.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètre de haut.
- 1.3. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité.
- 1.4. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

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

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

Non réglementé.

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

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

Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

TITRE VI :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



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



PREAMBULE

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière.

Elle comprend plusieurs secteurs de zone, constructibles sous conditions :

- **Un secteur de zone NGP**, dédié aux aires de **grand passage** pour les gens du voyage.
- **Un secteur de zone NH**, dédié aux **habitations** existantes situées à l'écart des zones urbaines. Il comprend un **sous-secteur NHm** spécifique au **Moulin de Forstfeld**.
- **Un secteur de zone NJ**, dédié aux **jardins**.
- **Un secteur de zone NL**, dédié aux activités de **loisirs de plein air**. Il comprend un **sous-secteur NLe** spécifique aux loisirs **équestres**, un **sous-secteur NLg** spécifique au **Golf de Soufflenheim**, un **sous-secteur NLp** spécifique à la base **nautique** d'Offendorf et un **sous-secteur NLp** spécifique aux étangs de **pêche**.
- **Un secteur de zone NV**, dédié aux **vergers**. Il comprend un **sous-secteur NVc** spécifique aux activités de **conservation des vergers**.
- **Un secteur de zone NX**, dédié aux activités économiques existantes ponctuelles, implantées de façon isolée à l'écart des zones urbaines et d'activités économiques.
- **Un secteur de zone NXg**, dédié aux **gravières** et carrières en exploitation. Il comprend un **sous-secteur NXg.r** spécifique à une **gravière** permettant d'encadrer sa **revalorisation post-exploitation**, et un **sous-secteur NXg.s** spécifique à une **gravière** permettant l'implantation d'une centrale **solaire flottante**.

Les explications de la zone N figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-N.

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

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous conditions particulières :

- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à raison de un par unité foncière et aux conditions suivantes : d'être ouvert sur au moins un côté, que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².
- les serres agricoles d'une emprise au sol maximale de 500 m² et à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 4,20 m.
- les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, d'une emprise au sol maximale de 20 m² à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.
- les plans d'eau ou espaces inondables à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique.

Dans le secteur NGP sont admis les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés à une aire de grand passage pour les gens du voyage, et sous réserve :

- qu'ils soient implantés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer et à au moins 1 mètre des limites séparatives ;
- que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 10 % de la surface totale de l'unité foncière ;
- que leur hauteur maximale soit limitée à 5 mètres hors tout.

Dans le secteur NH, à l'exception du sous-secteur NHm, sont admis :

L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :

- qu'il n'y ait aucun changement de destination.
- qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée de maximum 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m² d'emprise au sol.
- que leur hauteur maximale soit limitée à 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de toiture et 8 mètres au sommet de l'attique.

Dans le sous-secteur NHm uniquement (actuel « Moulin de Forstfeld »), sont admis :

L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :

- qu'ils soient à destination de logement et d'hébergement, d'hôtel et d'autres hébergements touristiques, de commerce de détail, d'artisanat, de bureau et de restauration ;
- qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée de maximum 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
- que leur hauteur maximale n'excède par la hauteur actuelle des bâtiments du site du Moulin de Forstfeld.

Dans le secteur NH et son sous-secteur NHm, sont en outre admises les nouvelles constructions et installations à condition qu'elles soient limitées à une seule nouvelle construction à partir de la date d'approbation du PLUi, que son emprise au sol maximale n'excède pas 40 m² et que sa hauteur soit limitée à 5 mètres hors tout.

L'ensemble des constructions et installations admises ci-avant ne doivent pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que son fonctionnement écologique et hydraulique.

Dans le secteur NL, sont admis les aménagements et installations de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs.

Dans le sous-secteur NLe, sont admises les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires aux activités de loisirs équestres, et sous réserve :

- que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 150 m² par unité foncière ;
- que leur hauteur maximale soit limitée à 5 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur NLg, sont admis :

- les aménagements et installations de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs et notamment la pratique du golf ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes destinées au stockage et au rangement du matériel nécessaire à l'entretien et au fonctionnement d'un golf. L'extension limitée ne peut excéder 60 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur NLn, sont admis les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux activités de loisirs nautiques, et sous réserve :

- qu'ils soient implantés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer et à au moins 1 mètre des limites séparatives ;
- que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 20 % de la surface totale de l'unité foncière ;
- que leur hauteur maximale soit limitée à 11 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur NLp, sont admis :

- les aménagements et installations de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs et notamment la pratique de la pêche.
- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination. L'extension mesurée doit correspondre au maximum à 50% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 100 m² d'emprise au sol. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.
- Les nouvelles constructions et installations liées ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs, notamment la pratique de la pêche, à condition que leur emprise au sol maximale n'excède pas 60 m² et leur hauteur 6 mètres hors tout.

Dans le secteur NJ, sont admis :

- les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins, notamment les abris et les serres.
- Les abris à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 30 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.

- Les serres à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 40 m² et que leur hauteur n'excède pas 4,2 mètres hors tout.

Dans le secteur NV, sont admis les abris à condition d'être liés ou nécessaires à l'exploitation et à la gestion de vergers, et uniquement sur les terrains où préexistent des vergers. Leur emprise au sol cumulée par unité foncière ne pourra excéder 15 m² et leur hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur NVc, sont admises les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à la conservation des vergers. Leur hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dans le secteur NX, sont admis l'aménagement sans changement de destination des constructions dans le volume existant à la date de l'approbation du PLU.

Dans le secteur NXg, sont admises les constructions et installations à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur site.

Dans le sous-secteur NXg.r, sont admis en outre, le remblayage des carrières en eau ou gravières par des matériaux naturels inertes d'origine intérieure ou extérieure au site, à condition de répondre à des enjeux de sécurité ou de restauration écologique. Sont également autorisées les constructions et installations, notamment les plates formes de transit de matériaux, liées et nécessaires à cette activité de remblayage.

Dans le sous-secteur NXg.s, sont admises en outre, les centrales solaires, aux conditions suivantes :

- que l'emprise des installations n'excède pas 70% de la surface en eau.
- que la hauteur maximum des installations n'excède pas 1,5 m au-dessus du niveau de l'eau pour les installations flottantes et 5 m pour les autres constructions et installations.
- que les installations flottantes soient implantées avec un recul minimum de 3 mètres comptés depuis les berges de la gravière.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Article B.3 – N : Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-N.

Article B.4 – N : Dimensions des constructions

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

1. Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est définie à l'article A.2-N.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 30 et 52°, sur au moins 50% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Les toitures des autres constructions et installations admises dans la zone ne sont pas réglementées.

Article C.3 – N : Caractéristiques des clôtures

- 1.1. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.
- 1.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètre de haut.
- 1.3. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité.
- 1.4. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

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

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

Non réglementé.

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

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

Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

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

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser règlementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

- **Autres destinations :**

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

2. Stationnement des bicyclettes

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

3. Divers

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

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

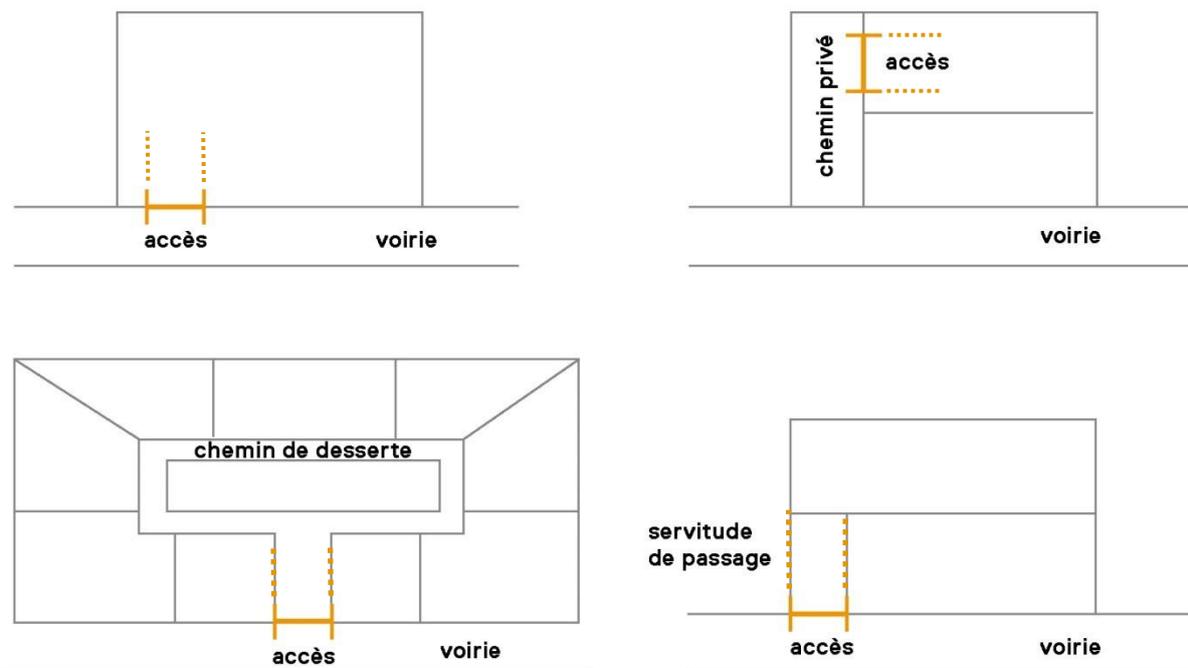
Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE VII : LEXIQUE

RAPPEL : Les définitions figurant dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles précisent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent règlement.

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension qui ne saurait être inférieure à la largeur minimum indiquée au règlement jusqu'à desservir les constructions (par exemple dans le cas d'une parcelle « en drapeau » ou en présence d'une servitude de passage).



Acrotère

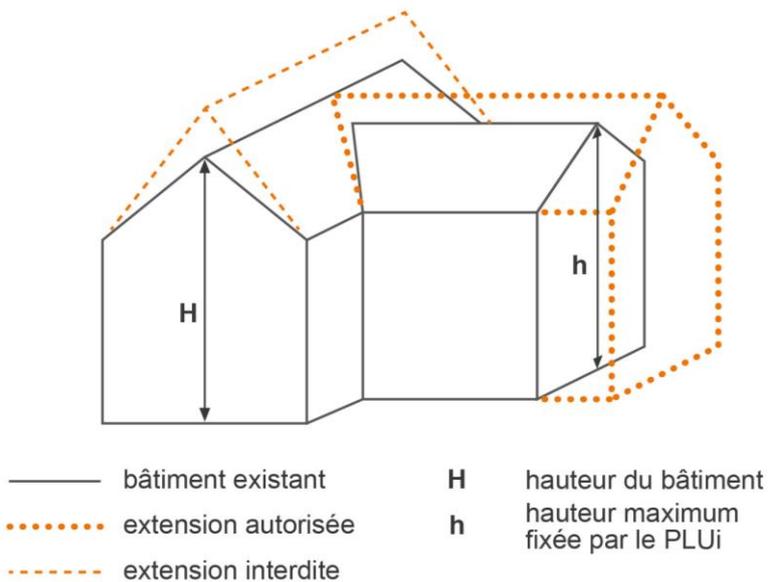
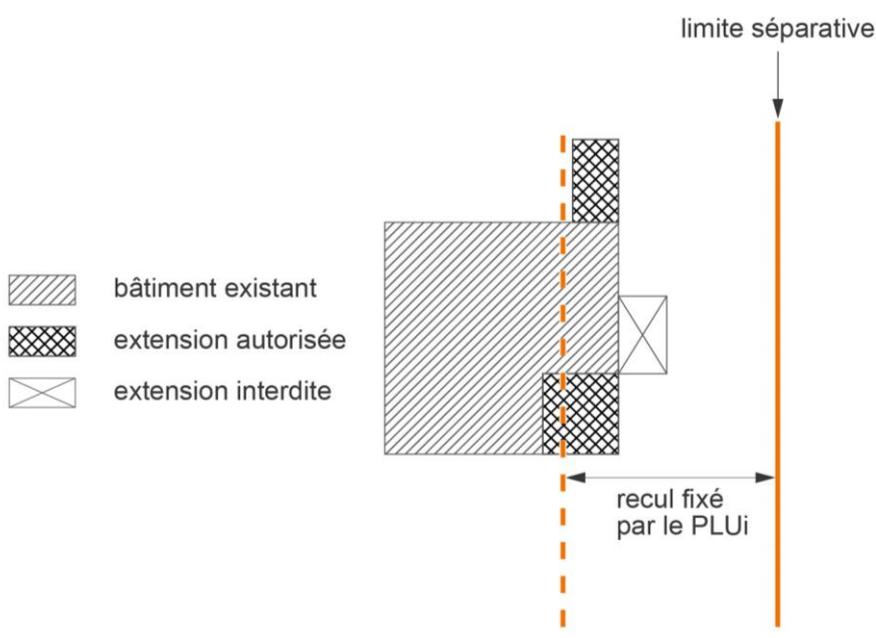
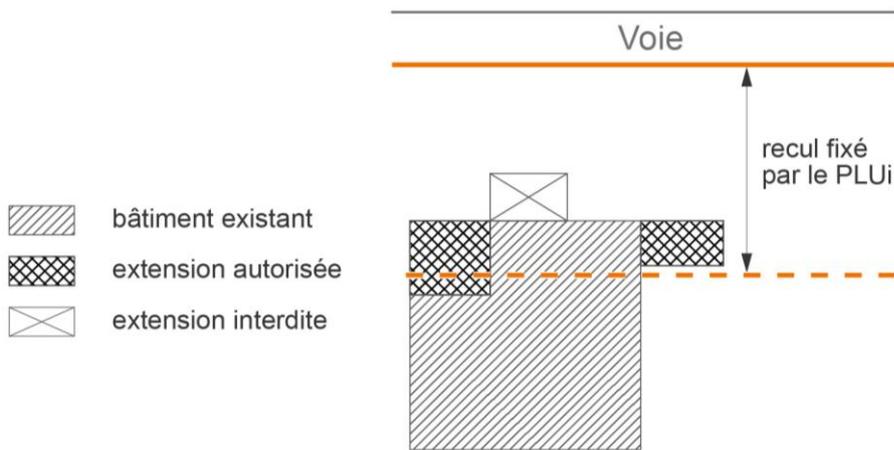
Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité :

- par rapport à la limite des voies et emprises publiques : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant, non conforme aux règles d'implantation édictées, au-delà de la façade la plus proche de la voie ;
- par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant, non conforme aux règles d'implantation édictées, au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative ;

- par rapport à la hauteur : toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur la plus importante de ce même bâtiment existant



Aménagement paysager

Mise en valeur d'espaces extérieurs non bâtis, permettant de rendre un terrain plus praticable et/ou plus agréable

Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Attique

Etage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs.

Avant-corps

Partie de bâtiment ou décrochement en avancée du nu d'une façade non relié au sol.

Bâtiment

Désigne toute construction durable, couverte et close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Bâtiment existant ou préexistant

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLUi.

Bâtiment ou construction principal(e)

Construction implantée sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

Code civil (rappel)

Le présent règlement n'intègre pas les dispositions du code civil s'appliquant de fait, notamment par rapport au droit de vue, aux plantations, etc.

Commerce de détail

Commerce qui vend des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à destination des particuliers. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client. La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerce interentreprise) suivie d'une activité de commerce de détail.

Commerce de gros

Commerce qui consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues. Presque tous les

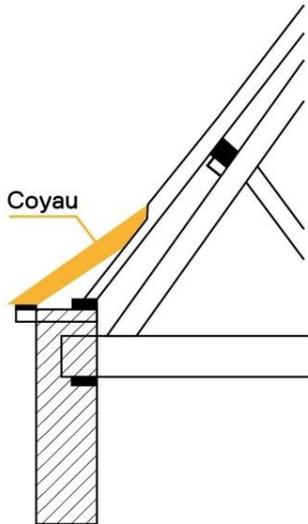
biens peuvent donner lieu à un commerce de gros mais seuls certains d'entre eux sont commercialisés au détail (commerce de détail).

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

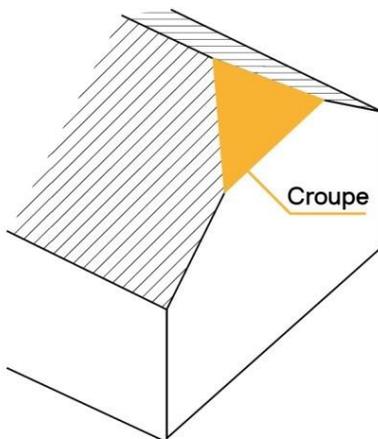
Coyau

Elément de charpente fixé au niveau de la partie inférieure d'un chevron. Il prolonge la couverture dans sa partie basse au-delà du bord extérieur des murs pour adoucir la pente d'un versant de toit.



Croupe

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les pans principaux.



Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerces et activité de service »

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autre hébergement touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels et autres hébergements touristiques » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre catégorie énoncée précédemment. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dispositions graphiques particulières

Les dispositions graphiques font référence aux divers figurés qui se trouvent en légende du règlement graphique (ou plan de zonage) du PLUi.

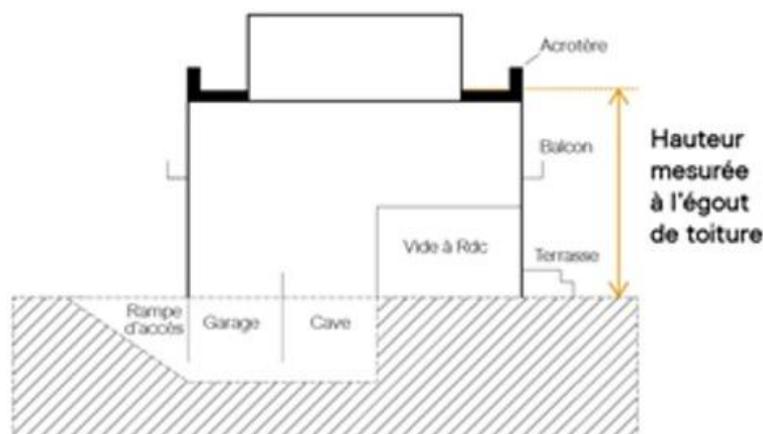
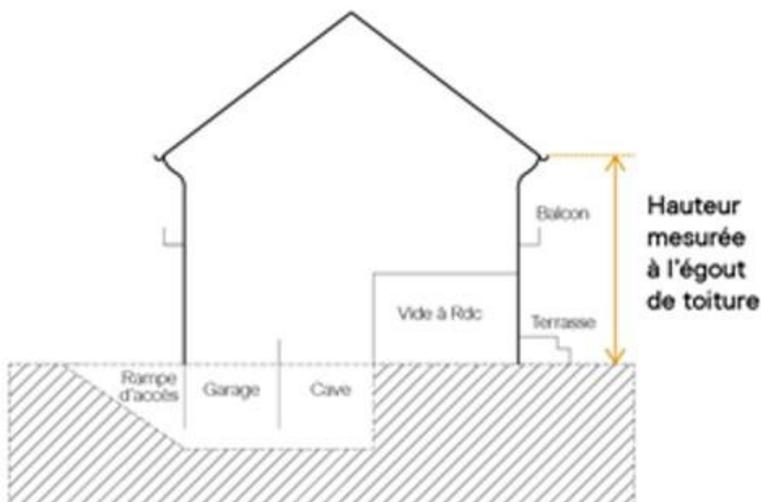
Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'énergie renouvelable est issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inégalement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Egout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Espace planté perméable

Un espace planté perméable peut être qualifié ainsi, si :

- Son revêtement est perméable (pleine terre), il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau,
- Il peut recevoir des plantations (toutes strates, d'herbacée à arborée),
- Il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit).

Extension mesurée

L'extension d'un bâtiment est limitée à X% ou X^m de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. L'extension peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Façade

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.

Faîtage

Ligne supérieure d'un toit

Habitation légère de loisirs

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

Installation

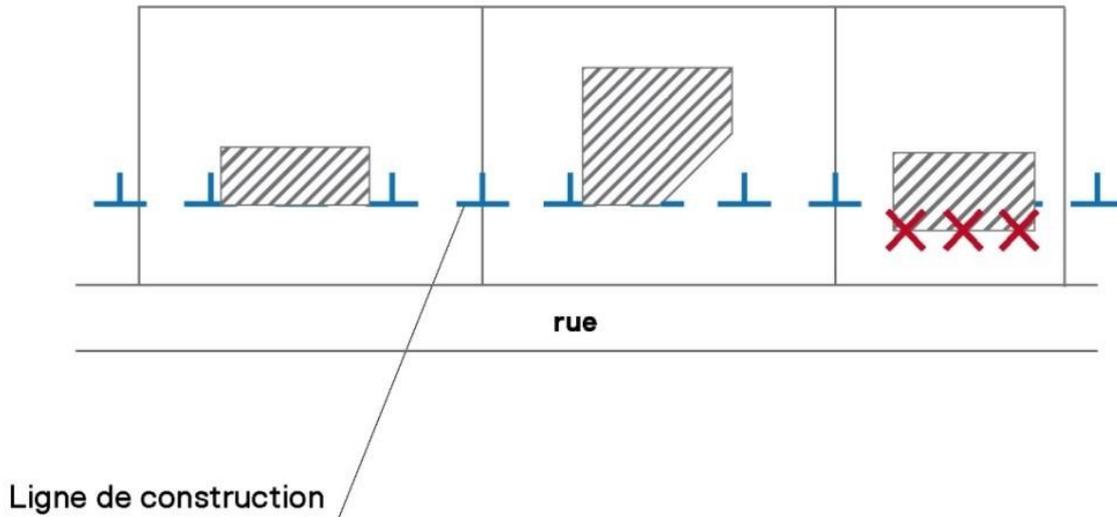
Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

ICPE

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Les ICPE, en raison des nuisances éventuelles ou des risques de pollution ou d'accident qu'elles présentent, sont soumises à une réglementation spécifique, notamment en termes d'autorisation.

Ligne de construction

Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.



Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées. Elles sont de deux types : les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales et les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.

Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Modénatures

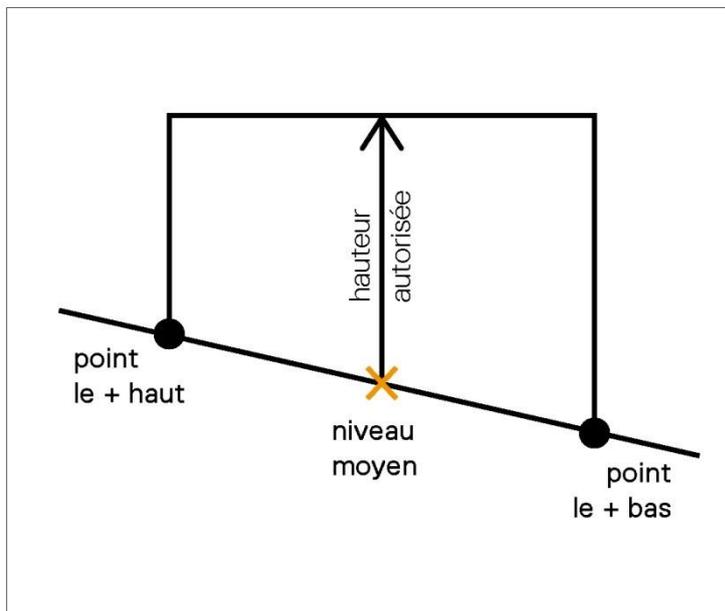
Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.)

Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

Niveau moyen du terrain d'assiette

Le niveau moyen du terrain d'assiette s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice ou un dommage manifeste pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

Pan

Un pan correspond à un côté de la pente d'une toiture. Un éventuel brisis au sein d'un même pan ne constitue pas, au titre du présent règlement, la constitution de deux pans.

Point de la construction

Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.

PGRI

Plan de Gestion des Risques d'Inondations. Il porte sur l'ensemble du bassin versant Rhin-Meuse. Il fixe des objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les dispositions ou moyens d'y parvenir. Il est établi pour une durée de 6 ans. Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le PGRI.

PPRI

Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Il constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au PLUi.

PPRT

Plan de Prévention des Risques Technologiques. Il constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au PLUi.

RSD

Règlement Sanitaire Départemental. Un RSD est un arrêté préfectoral fixant les règles techniques d'hygiène qui ne sont pas précisées dans d'autres textes.

Réhabilitation

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration de l'habitat existant et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

Schlupf

Élément traditionnel des constructions des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux constructions, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Cet espace, d'une largeur d'environ 80 cm, permettant le passage d'un homme, a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

SAGEECE

Schéma de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau. Les SAGEECE ont été élaborées par le Conseil Départemental du Bas-Rhin. Ils comprennent des cartographies modélisant les crues de référence, et celles de diverses fréquences (décennales, centennales, etc.).

SEVESO

Les directives SEVESO sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique). Elles distinguent notamment deux types d'établissements : les établissements Seveso seuil bas et seuil haut.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Elles figurent dans les annexes du PLUi sous forme de plans, d'une liste et de diverses pièces écrites. Les SUP s'imposent au PLUi. Sur le territoire intercommunal elles concernent notamment :

- des périmètres de protection de captages d'eau potable ;
- des forêts de protection ;
- des réserves naturelles ;
- des protections de digues et rives de voies navigables ;
- des périmètres de protection des monuments historiques ;
- des interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération ;
- des servitudes relatives à la construction et l'exploitation de pipelines d'hydrocarbures liquides ou de canalisations de transport de gaz ;
- des servitudes relatives à la construction et l'exploitation de lignes électriques et réseaux de télécommunications ;
- des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;
- des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ;
- des servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique ;
- des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- des servitudes relatives aux voies ferrées.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : les voies publiques ou privées.

Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange).