

## VILLE DE HAGUENAU

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

---

Dossier arrêté  
14 septembre 2011

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**

9, Rue Brûlée • B.P. 47R2  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42



# TABLE DES MATIERES

TDM - 1

<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</b>	<b>1</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	1
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites .....	1
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	3
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	3
Article 3 UA - Accès et voirie .....	3
Article 4 UA - Desserte par les réseaux .....	5
Article 5 UA - Caractéristiques des terrains.....	5
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	6
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	6
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	8
Article 9 UA - Emprise au sol.....	8
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions .....	8
Article 11 UA - Aspect extérieur .....	9
Article 12 UA - Stationnement .....	9
Article 13 UA - Espaces libres et plantations.....	11
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	11
Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol.....	11
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</b>	<b>13</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	13
Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites .....	13
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	14
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	15
Article 3 UB - Accès et voirie .....	15
Article 4 UB - Desserte par les réseaux .....	16
Article 5 UB - Caractéristiques des terrains.....	17
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	17
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	18
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
Article 9 UB - Emprise au sol.....	19
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions .....	19
Article 11 UB - Aspect extérieur .....	19
Article 12 UB - Stationnement .....	20
Article 13 UB - Espaces libres et plantations.....	22
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	22
Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol.....	22
<b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....</b>	<b>23</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites .....	23
Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	25
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	26
Article 3 UC - Accès et voirie .....	26
Article 4 UC - Desserte par les réseaux .....	28
Article 5 UC - Caractéristiques des terrains.....	28
Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	29
Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	30
Article 8 UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article 9 UC - Emprise au sol.....	33
Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions .....	33
Article 11 UC - Aspect extérieur .....	34
Article 12 UC - Stationnement .....	34
Article 13 UC - Espaces libres et plantations.....	36
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	37
Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol.....	37

## TABLE DES MATIERES

TDM - 2

<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD .....</b>	<b>39</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	39
Article 1 UD - Occupations et utilisations du sol interdites .....	39
Article 2 UD - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	40
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	41
Article 3 UD - Accès et voirie .....	41
Article 4 UD - Desserte par les réseaux .....	43
Article 5 UD - Caractéristiques des terrains.....	43
Article 6 UD - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	43
Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	44
Article 8 UD - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	45
Article 9 UD - Emprise au sol.....	45
Article 10 UD - Hauteur maximum des constructions .....	45
Article 11 UD - Aspect extérieur .....	46
Article 12 UD - Stationnement .....	46
Article 13 UD - Espaces libres et plantations.....	48
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	49
Article 14 UD - Coefficient d'occupation du sol.....	49
<b>CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....</b>	<b>51</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	51
Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites .....	51
Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	53
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	54
Article 3 UE - Accès et voirie .....	55
Article 4 UE - Desserte par les réseaux .....	56
Article 5 UE - Caractéristiques des terrains.....	57
Article 6 UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	57
Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	57
Article 8 UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	58
Article 9 UE - Emprise au sol.....	58
Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions .....	58
Article 11 UE - Aspect extérieur .....	59
Article 12 UE - Stationnement .....	59
Article 13 UE - Espaces libres et plantations.....	61
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	61
Article 14 UE - Coefficient d'occupation du sol.....	61
<b>CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG .....</b>	<b>63</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	63
Article 1 UG - Occupations et utilisations du sol interdites .....	63
Article 2 UG - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	63
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	64
Article 3 UG - Accès et voirie .....	64
Article 4 UG - Desserte par les réseaux .....	64
Article 5 UG - Caractéristiques des terrains.....	65
Article 6 UG - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	65
Article 7 UG - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	66
Article 8 UG - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	66
Article 9 UG - Emprise au sol.....	66
Article 10 UG - Hauteur maximum des constructions .....	67
Article 11 UG - Aspect extérieur .....	67
Article 12 UG - Stationnement .....	68
Article 13 UG - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	68
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	68
Article 14 UG - Coefficient d'occupation du sol.....	68

<b>CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....</b>	<b>69</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	69
Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites .....	69
Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	70
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	71
Article 3 UL - Accès et voirie .....	71
Article 4 UL - Desserte par les réseaux .....	72
Article 5 UL - Caractéristiques des terrains.....	73
Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	73
Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	73
Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	74
Article 9 UL - Emprise au sol.....	74
Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions .....	74
Article 11 UL - Aspect extérieur .....	75
Article 12 UL - Stationnement .....	76
Article 13 UL - Espaces libres et plantations.....	77
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	77
Article 14 UL - Coefficient d'occupation du sol.....	77
 <b>CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR .....</b>	 <b>79</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	79
Article 1 UR - Occupations et utilisations du sol interdites .....	79
Article 2 UR - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	80
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	81
Article 3 UR - Accès et voirie .....	81
Article 4 UR - Desserte par les réseaux .....	82
Article 5 UR - Caractéristiques des terrains.....	83
Article 6 UR - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	83
Article 7 UR - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	84
Article 8 UR - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	85
Article 9 UR - Emprise au sol.....	85
Article 10 UR - Hauteur maximum des constructions .....	85
Article 11 UR - Aspect extérieur .....	86
Article 12 UR - Stationnement .....	87
Article 13 UR - Espaces libres et plantations.....	89
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	90
Article 14 UR - Coefficient d'occupation du sol.....	90
 <b>CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....</b>	 <b>91</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	91
Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites .....	91
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	93
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	95
Article 3 UX - Accès et voirie .....	95
Article 4 UX - Desserte par les réseaux .....	96
Article 5 UX - Caractéristiques des terrains.....	97
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	97
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	98
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	98
Article 9 UX - Emprise au sol.....	98
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions .....	99
Article 11 UX - Aspect extérieur .....	99
Article 12 UX - Stationnement .....	99
Article 13 UX - Espaces libres et plantations.....	102
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	102
Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol.....	102

## TABLE DES MATIERES

TDM - 4

<b>CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AU .....</b>	<b>103</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	103
Article 1 I AU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	103
Article 2 I AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	104
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	105
Article 3 I AU - Accès et voirie .....	105
Article 4 I AU - Desserte par les réseaux .....	106
Article 5 I AU - Caractéristiques des terrains.....	107
Article 6 I AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	107
Article 7 I AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	108
Article 8 I AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	109
Article 9 I AU - Emprise au sol.....	109
Article 10 I AU - Hauteur maximum des constructions .....	109
Article 11 I AU - Aspect extérieur .....	110
Article 12 I AU - Stationnement .....	111
Article 13 I AU - Espaces libres et plantations.....	113
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	114
Article 14 I AU - Coefficient d'occupation du sol.....	114
<b>CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II AU .....</b>	<b>115</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	115
Article 1 II AU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	115
Article 2 II AU à 5 II AU .....	115
Article 6 II AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	115
Article 7 II AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	116
Articles 8 II AU à 14 II AU .....	116
<b>CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AUX .....</b>	<b>117</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	117
Article 1 I AUX - Occupations et utilisations du sol interdites .....	117
Article 2 I AUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	119
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	120
Article 3 I AUX - Accès et voirie .....	120
Article 4 I AUX - Desserte par les réseaux .....	122
Article 5 I AUX - Caractéristiques des terrains.....	122
Article 6 I AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	122
Article 7 I AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	123
Article 8 I AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	123
Article 9 I AUX - Emprise au sol.....	124
Article 10 I AUX - Hauteur maximum des constructions .....	124
Article 11 I AUX - Aspect extérieur.....	124
Article 12 I AUX - Stationnement .....	125
Article 13 I AUX - Espaces libres et plantations.....	127
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	128
Article 14 I AUX - Coefficient d'occupation du sol.....	128

<b>CHAPITRE XIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>129</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	129
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites .....	129
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	129
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	131
Article 3 A - Accès et voirie .....	131
Article 4 A - Desserte par les réseaux .....	131
Article 5 A - Caractéristiques des terrains.....	132
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	132
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	132
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	133
Article 9 A - Emprise au sol.....	133
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions .....	134
Article 11 A - Aspect extérieur .....	134
Article 12 A - Stationnement .....	134
Article 13 A - Espaces libres et plantations.....	134
 <b>CHAPITRE XIV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</b>	 <b>135</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	135
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites .....	135
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	136
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	137
Article 3 N - Accès et voirie .....	137
Article 4 N - Desserte par les réseaux .....	138
Article 5 N - Caractéristiques des terrains.....	139
Article 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	139
Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	139
Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	140
Article 9 N - Emprise au sol.....	140
Article 10 N - Hauteur maximum des constructions .....	140
Article 11 N - Aspect extérieur .....	141
Article 12 N - Stationnement .....	141
Article 13 N - Espaces libres et plantations.....	141



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

---

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

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

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
  - 1.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.2. Sont interdits 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.
  - 1.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdites la démolition des bâtiments portés sur la liste "bâtiments remarquables" reportés aux documents graphiques ainsi que les transformations dénaturant ces constructions.
3. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UA.
5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.
 

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :

  - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hopitaux, crèches, prisons...

- la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion, et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
- les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux, dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,
- tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
- les bassins de décantation.

6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.

**7. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**

- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

**Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

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

---

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

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

## **Article 3 UA - Accès et voirie**

---

### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. 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.
3. **Voirie**
  - 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
  - 3.2. Les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception :
    - de la réalisation partielle d'une voie à créer inscrite en emplacement réservé au présent P.L.U.,
    - d'un principe de voie figurant aux opérations particulières d'aménagement,
    - d'une phase temporaire de réalisation d'une voie admise au titre du présent règlement.

## Article 4 UA - Desserte par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Réseaux d'assainissement

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 2.3. 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.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

1. Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, il doit être respecté et détermine l'implantation des nouvelles constructions de premier rang.
2. **En l'absence d'ordonnancement de fait :**  
 Les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. La limite d'emprise (y compris les espaces d'agréments aménagés à des fins collectives) des voies privées ouvertes à la circulation automobile générale est assimilée à l'alignement des voies et emprises publiques pour l'application des règles d'implantation.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.
5. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont admises.

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

---

1. L'implantation des constructions nouvelles le long d'au moins une des limites séparatives latérales<sup>(1)</sup> est obligatoire.  
 L'implantation sur la ou les autres limites séparatives latérales est admise.
2. L'implantation des constructions et installations est également admise sur la limite séparative de fond de parcelle, à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(2)</sup> soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 3,50 m.

---

*(1) Est considérée comme limite séparative latérale la limite ou les portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à la voie ou aux voies de desserte de l'unité foncière. Il en résulte que les parcelles d'angle n'ont pas de fond de parcelle au sens du présent règlement.*

*(2) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone*

3. Lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées sur la limite séparative (latérale ou fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - 3.1. L'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
  - 3.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 3 ci-dessus.

#### 4. **Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :**

Par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe sur la parcelle limitrophe une construction implantée de manière similaire, un recul du plan de la façade par rapport à la limite séparative est toutefois admis (la toiture faisant saillie), dans le respect de la tradition locale du «**Schlupf**». Ce recul doit être compris entre 0,80 m et 1,20 m maximum et la construction à réaliser doit alors obligatoirement présenter un pignon sur rue.

5. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(1)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).  
Lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
6. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

(1) Par piscine, on entend ici le bassin

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Une distance d'au moins 2 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus<sup>(1)</sup>.

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

---

### **Dans le secteur de zone UAa :**

L'emprise au sol maximale des bâtiments, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décor architectural, est fixée à **75 %**.

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur de zone UAa**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à :
  - 15 m lorsque la construction comporte une toiture terrasse ou un niveau de comble en attique,
  - 21 m dans les autres cas.
3. **Dans le secteur UAa**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à :
  - 10 m lorsque la construction comporte une toiture terrasse ou un niveau de comble en attique<sup>(2)</sup>,
  - 15 m dans les autres cas.
4. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

---

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

*(2) L'attique correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs*

## Article 11 UA - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.  
Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

### 2. Antennes paraboliques et installations techniques

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

## Article 12 UA - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de **12,5 m<sup>2</sup>** au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de **32 %** pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. Les places liées ne sont pas prises en compte pour la satisfaction des besoins réglementaires<sup>(1)</sup>.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,50 m (3,30 m** pour ceux réservés aux personnes handicapées).

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
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.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

#### 4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 85 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>b</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

#### 4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

#### 4.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places
- **Activité**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

### Article 13 UA - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.
2. **Dans le secteur UAa**, la réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 15 % de l'unité foncière.

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

### SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

---

Non réglementé.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

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

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

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
  - 1.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.2. Sont interdits 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.
  - 1.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UB.
4. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
  - 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79,9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406,4 mm / P : 69 bar	155	155

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

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

5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone à l'exception de celles édictées à l'article 12 UB alinéa 3 doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 UB - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.4.1. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
  - 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.

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

2. 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.

### 3. Voirie

3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.

3.2. Les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception :

- de la réalisation partielle d'une voie à créer inscrite en emplacement réservé au présent P.L.U.,
- d'un principe de voie figurant aux opérations particulières d'aménagement,
- d'une phase temporaire de réalisation d'une voie admise au titre du présent règlement.

## Article 4 UB - Desserte par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Réseaux d'assainissement

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

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

2.3. 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.

### 3. **Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

### **Article 5 UB - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

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

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

---

1. L'implantation sur les **limites séparatives latérales**<sup>(1)</sup> est admise.  
L'implantation des constructions nouvelles d'une hauteur inférieure à 14 m est obligatoire le long d'au moins une limite séparative latérale.
2. L'implantation des constructions et installations est également admise sur **limite séparative de fond de parcelle**, à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(2)</sup> soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 3,50 m.
3. Lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - 3.1. L'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
  - 3.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 3 ci-dessus.
4. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(3)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).  
Lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

---

*(1) Est considérée comme limite séparative latérale la limite, ou les portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à la voie ou aux voies de desserte de l'unité foncière. Il en résulte que les parcelles d'angle n'ont pas de fond de parcelle au sens du présent règlement*

*(2) mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol*

*(3) Par piscine, on entend ici le bassin*

5. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **1. Clôtures sur rue et emprises publiques**

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.
- 1.3. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

#### **2. Antennes paraboliques et installations techniques**

- 2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique, ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage.  
L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

- 2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
- 2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

## Article 12 UB - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de **12,5 m<sup>2</sup>** au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de **32 %** pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. Les places liées ne sont pas prises en compte pour la satisfaction des besoins réglementaires<sup>(1)</sup>.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,50 m (3,30 m** pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux, salles de réunion... à l'exception des logements).  
La mutualisation du stationnement (foisonnement) entre opérations ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise.  
Le nombre de places à réaliser lorsque les places sont mutualisées entre opérations doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(2)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

### 4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 85 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1

(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.

(2) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

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

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

#### 4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

#### 4.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1,5 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places

(1) Lorsque il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places
- **Activité**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

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

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière considérée.

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

3. Dans les opérations à vocation principale d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au § 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.
  - 3.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

---

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

#### Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
  - 1.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.2. Sont interdits 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.
  - 1.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdites la démolition des bâtiments portés sur la liste "bâtiments remarquables" reportés aux documents graphiques ainsi que les transformations dénaturant ces constructions.
3. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UC.
5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :

  - les constructions particulièrement vulnérables, tels les hopitaux, crèches, prisons...,
  - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vul-

- néralable à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
- les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,
  - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
  - les bassins de décantation.
6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.
7. Dans les zones délimitées par le plan d'exposition au bruit et reportées aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :
- 7.1. Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
  - dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
  - en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
- 7.2. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- 7.3. Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

## 8. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :

- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

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

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/ des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
6. **Dans le secteur UCc**, les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU sont admises à condition de ne pas excéder au total une augmentation de l'emprise au sol au plus équivalente à 10 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
7. **Dans le secteur UCf**, sont admises les constructions et installations à destination d'activités agricoles à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### Article 3 UC - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
- de sécurité et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
- 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
2. 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.

### 3. Voirie

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
  - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).
- 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
- 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

## Article 4 UC - Desserte par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Réseaux d'assainissement

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

Toutefois, l'assainissement non-collectif pourra être admis dans les secteurs d'assainissement non collectif du plan de zonage d'assainissement communal.

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

2.3. 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.

### 3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

1. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCb**, les constructions et installations doivent respecter l'ordonnancement de fait des constructions voisines lorsqu'il existe.
  - 1.1. En l'absence d'un tel ordonnancement, elles doivent être implantées avec un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer, inscrit en emplacement réservé.
  - 1.2. Dans le secteur **UCf**, dans la limite et à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles ne sont toutefois pas soumises aux règles d'implantation du présent article.
2. **Dans le secteur UCa**, les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.  
Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimal d'1,50 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer.
3. **Dans le secteur UCb**, les constructions et installations devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport l'alignement existant, à modifier ou à créer, exception faite pour les garages qui doivent respecter un recul minimal de 5 m.

### Dans l'ensemble de la zone :

4. L'orientation et l'implantation des constructions à usage d'habitation principale ne sont pas tenues de respecter la disposition prévue au § 1 du présent article dès lors que l'implantation retenue permet d'améliorer la performance énergétique de la construction et qu'elle respecte le recul minimal déterminé par l'ordonnancement. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul éventuellement définies aux § 1.1, 2 et 3 du présent article.  
  
Par exception aux règles édictées au présent article 6 UC, les garages implantés à l'alignement sont admis, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - que leur accès automobile ne s'effectue pas à partir de l'alignement considéré,
  - que l'alignement considéré ne donne pas sur une voie ouverte à la circulation automobile publique.
5. Quelle que soit l'implantation résultant des dispositions du présent article et sauf à ce qu'elles soient plus contraignantes, les garages et aires de stationnement automobile incorporés aux constructions doivent être implantés de façon à ce que la sortie des véhicules présente un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer.
6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.

7. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
8. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception de secteurs UCa, UCc et UCf**

- 1.1. Par rapport aux **limites séparatives latérales**<sup>(1)</sup>, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 1.2. Par rapport au **fond de parcelle**, 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 5 m.
- 1.3. Toutefois, les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(2)</sup> soit inférieure ou égale à 3,50 m sur la limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, à l'intérieur des marges de recul minimales définies aux alinéas précédents.

### **2. Dans le secteur UCa**

- 2.1. L'implantation sur au moins une limite séparative latérale est obligatoire.
- 2.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative latérale, 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 **2 m**.

---

*(1) L'ensemble des portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à l'alignement compose la limite séparative latérale au sens du présent règlement*

*(2) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone*

- 2.3. Par rapport au fond de parcelle, 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 3 m.

### 3. Dans le secteur UCc

- 3.1. L'implantation sur les limites séparatives est admise.
- 3.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative latérale, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Par rapport au fond de parcelle, ce recul minimal est porté à 5 m.

### 4. Dans le secteur UCf

- 4.1. Par rapport aux limites séparatives latérales, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- 4.2. Par rapport au fond de parcelle, 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 8 m.
- 4.3. Toutefois, dans la limite et à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise aux règles d'implantation du présent article.

### 5. Dans les secteurs UCc et UCf

Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :

Par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe sur la parcelle limitrophe une construction implantée de manière similaire, un recul du plan de la façade par rapport à la limite séparative est toutefois admis (la toiture faisant saillie), dans le respect de la tradition locale du «**Schlupf**». Ce recul doit être compris entre 0,80 m et 1,20 m maximum et la construction à réaliser doit alors obligatoirement présenter un pignon sur rue.

### 6. Dans l'ensemble de la zone UC :

- 6.1. Au-delà d'une profondeur de 25 m, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer donnant accès à la parcelle, seuls sont admis :
- les piscines ;
  - les abris et les gloriottes de jardins, abris à bois ou assimilés ;
  - les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules dans la limite des besoins minimum générés par les constructions existantes sur l'unité foncière, tels que définis à l'article 12 UC ;

- une ou plusieurs extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
  - les travaux, transformations ou changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. n'entraînant pas d'augmentation de l'emprise au sol.
- 6.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies aux paragraphes ci-dessus.
- 6.3. Par exception aux règles du présent article 7UC, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite entre la zone UC ou l'un de ses secteurs particuliers et celle d'une zone naturelle ou de l'un de ses secteurs particuliers, la distance minimale de toute construction ou installation vis-à-vis de cette limite est portée à 8 m en UC, UCb et UCc et à 5 m en UCa.
7. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(1)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
8. L'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
9. Lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
10. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

(1) Par piscine, on entend ici le bassin

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

---

Non réglementé

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

---

1. **Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCc**, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.  
L'emprise au sol maximale d'un seul tenant est limitée à 200 m<sup>2</sup>.
2. **Dans le secteur UCc**, l'augmentation de l'emprise au sol<sup>(1)</sup> est limitée à +10 % par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation du P.L.U.

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCf :**  
La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 12 m pour les constructions dont le dernier niveau est formé d'un comble sous toiture à pente comprise entre 35° et 55° et 10 m hors tout pour les constructions dont le dernier niveau est formé d'un attique ou dont la pente des toits n'est pas comprise dans la fourchette ci-dessus.  
Pour les autres constructions et installations, elle est fixée à 7 m hors tout.
3. **Dans le secteur UCa :**  
La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée, dans les mêmes conditions que ci-dessus, respectivement à 14 m, 10 m et 7 m.
4. **Dans le secteur UCf :**
  - 4.1. La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 17 m.
  - 4.2. Toutefois, dans la limite et à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise aux règles du présent article.
5. Nonobstant les dispositions précédentes, et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

---

*(1) L'emprise au sol est définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décoration architecturale.*

## Article 11 UC - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.  
**Dans le secteur UCf**, lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

### 2. Antennes paraboliques et installations techniques

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

## Article 12 UC - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées)..  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
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.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

#### 4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>b</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

#### 4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

#### 4.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Commerce**, par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.: 1 place, directement accessible du domaine public ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.: 3 dispositifs sécurisés en surface, directement accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

### Article 13 UC - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au § 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.
- 3.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*

- 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces, dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

## SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol

---

1. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCf :**  
Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,6.
2. **Dans les secteurs UCa :**  
Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.
3. **Dans les secteurs UCb et UCf :**  
Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5.
4. **Dans le secteur UCf :**  
En cas de réemploi des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite et à l'intérieur de ces volumes, la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise au C.O.S.
5. **Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs de zone,** si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

---

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

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

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat dense.
  - 1.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.2. Sont interdits 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.
  - 1.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2.
4. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais sont interdits, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.
 

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :

  - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hopitaux, crèches, prisons...
  - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
  - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,
  - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
  - les bassins de décantation.

5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.
6. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

**Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

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

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,

- un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
  4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
  5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 UD - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

- 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
- 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. 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.

### 3. Voirie

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
  - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).
- 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
- 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

## Article 4 UD - Desserte par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Réseaux d'assainissement

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

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

2.3. 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.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## Article 5 UD - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions et installations doivent respecter l'ordonnancement de fait des constructions voisines lorsqu'il existe.

L'orientation et l'implantation des constructions à usage d'habitation principale ne sont pas tenues de respecter la disposition ci-dessus, dès lors que l'implantation retenue permet d'améliorer la performance énergétique de la construction et qu'elle respecte le recul minimal déterminé par cet l'ordonnancement.

2. En l'absence d'un tel ordonnancement, elles doivent être implantées avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer, inscrit en emplacement réservé.

3. Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les édicules destinés aux containers à ordures ménagères, au stationnement des cycles ou aux boîtes aux lettres peuvent être édifiés à l'alignement.
4. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
5. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 ci-dessus.
6. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

1. 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 5 m.  
Lorsque la limite séparative se confond avec une limite de la zone UD, cette distance minimale est portée à 8 m.
- 1.1. Toutefois, les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(1)</sup> soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, à l'intérieur des marges de recul minimales définies à l'alinéa 1.
- 1.2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
- 1.3. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 1 ci-dessus.

---

*(1) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone*

2. Quelles que soient les dispositions ci-dessus, le recul maximal opposable aux piscines<sup>(1)</sup> découvertes est fixé à 1 m.
3. Lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Une distance d'au moins 2 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...).

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décoration architecturale, est fixée à 60 %.

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 18 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes, et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

---

*(1) Par piscine, on entend ici le bassin*

## Article 11 UD - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

### 2. Antennes paraboliques et installations techniques

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

## Article 12 UD - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

3. Au minimum 60 % des besoins en stationnement des constructions destinées à l'habitat doivent être intégrés à la construction et l'accès à cet espace de stationnement doit être unique pour les opérations dont la S.H.O.N. affectée à l'habitation est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
4. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
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.
5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

#### 5.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>b</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

## 5.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

## 5.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Commerce**, par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place, directement accessible du domaine public ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 dispositifs sécurisés en surface, directement accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

## Article 13 UD - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*

Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au § 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.

- 3.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

### **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

1. Le C.O.S.<sup>(1)</sup> maximum applicable est égal à 1,0.
2. Ne sont pas soumises au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs de zone, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

---

*(1)C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol*



## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

---

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

#### Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Dans l'ensemble de la zone UE :

1. Sont interdites les constructions à usage d'activités agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales.
2. Sont interdites les constructions à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2UE.
3. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
4. Sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
5. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
6. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, en-dehors du secteur UEz.
7. Sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article UE2.
8. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais sont interdits, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités. Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :
  - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hopitaux, crèches, prisons...
  - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
  - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,
  - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
  - les bassins de décantation.

9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite, en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.
10. Dans les zones délimitées par le plan d'exposition au bruit reportées aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :
- 10.1. Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
  - dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
  - en zone C, des constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
- 10.2. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 10.3. Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.
11. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

#### Dans le secteur UEm :

12. Toute construction ou installation est interdite à l'exception des constructions et installations liées à l'activité militaire.

#### Dans le secteur UEs :

13. Toute construction ou installation est interdite à l'exception des constructions et installations liées aux équipements sportifs.

#### Dans le secteur UEz :

14. Toute construction ou installation est interdite à l'exception des constructions et installations liées au camping et à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

#### 1. Sont admis dans l'ensemble de la zone UE :

- 1.1. Les bureaux et constructions à usage de services, à condition qu'ils soient liés à un équipement admis par le présent règlement de zone ;
- 1.2. La réalisation de logements de fonction, de service à condition qu'ils soient liés à un équipement, ainsi que les logements à condition qu'ils correspondent à la destination même de l'équipement : clinique, maison de retraite, hôpital, activités militaires... ;

- 1.3. La réalisation de logements de gardiennage, à condition qu'une présence permanente soit nécessaire ;
  - 1.4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements admis ;
  - 1.5. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
  - 1.6. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
    - une construction admise,
    - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
    - un aménagement admis,
    - des recherches archéologiques.
  - 1.7. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
  - 1.8. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
- 2. Sont admis dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception de ses secteurs particuliers :**
- 2.1. La réalisation de logements d'étudiants, à condition qu'ils soient liés à la présence d'un équipement d'enseignement supérieur à proximité ;
  - 2.2. Les opérations d'aménagement et de construction à condition qu'elles soient destinées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - 2.3. Les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités et installations qui y sont liées (telles que buvette, restaurant, club-house, ...), y compris les aires de stationnement.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

## Article 3 UE - Accès et voirie

---

### 1. Accès

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
  - 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
2. 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.

### 3. Voirie

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
  - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).

- 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
- 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

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

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Toutefois, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs d'assainissement non collectifs du plan de zonage d'assainissement communal.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 2.3. 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.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## **Article 5 UE - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'alignement existant, à créer ou à modifier.
2. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.
5. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

1. Les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur une limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - 2.1. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
  - 2.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 2 ci-dessus.
3. Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ainsi que

les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admises à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

Non réglementée.

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

---

Non réglementée.

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEz**, la hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 18 m.  
Il n'est toutefois pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à vocation hospitalière.
3. **Dans le secteur UEz**, la hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 12 m.
4. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## Article 11 UE - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais, en dehors des cas où le recul est aménagé et traité comme un espace accessible au public, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.  
Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, ou que des impératifs de sécurité les rendent nécessaires, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

### 2. Antennes paraboliques et installations techniques

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

## Article 12 UE - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).

De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

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

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.

4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

### 5. **Stationnement automobile :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>b</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

#### 5.1. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

## 5.2. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 dispositifs sécurisés en surface, directement accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## Article 13 UE - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

## SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UE - Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*



## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG**

---

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

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

---

**1. Sont interdites toutes construction et installation autres que :**

- les piscines non couvertes d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris et les gloriettes de jardins, abris à bois ou assimilés d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- une ou plusieurs extensions des constructions et installations existantes, à dater de la date d'approbation du P.L.U., sous réserve que l'emprise au sol maximale cumulée n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures sur limite séparative ;
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, l'outillage ferroviaire, l'aménagement, l'adaptation et le renouvellement des ouvrages routiers et cyclables existants ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

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

---

1. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
3. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### Article 3 UG - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

### Article 4 UG - Desserte par les réseaux

---

#### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'assainissement

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 2.3. 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.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

### **Article 5 UG - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 4 m au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, en bordure des voies piétonnes ou cyclables publiques ou privées, à l'exclusion de celles ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement, à modifier ou à créer.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.

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

---

1. 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 doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. L'implantation des constructions et installations est également admise sur la limite séparative de fond de parcelle, à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(1)</sup> soit inférieure ou égale à 2,50 m en limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 2,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 2,50 m.
3. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(2)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
4. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
5. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 1 ci-dessus.
6. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

---

*(1) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone*

*(2) Par piscine, on entend ici le bassin*

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 5 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 UG - Aspect extérieur**

---

### **1. Clôtures sur rue et emprises publiques**

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

### **2. Antennes paraboliques et installations techniques**

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

## **Article 12 UG - Stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

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

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 60 % de l'unité foncière.

## **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

---

*(1)On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

## CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

---

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

#### Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone de sports et de loisirs.
  - 1.1. Sont interdites les constructions à usage d'activités agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales.
  - 1.2. Sont interdites les constructions à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2UL.
  - 1.3. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.4. Sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
  - 1.5. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article UL2.
4. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
  - 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79,9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406,4 mm / P : 69 bar	155	155

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

1. Sont admises les constructions et installations d'accueil et d'équipement à condition qu'elles soient constitutives d'une zone de sports et de loisirs ou qu'elles y soient liées, comme notamment les clubs-houses ou les constructions à usage de restauration.
2. Est admise la réalisation de logements de fonction ou de service à condition qu'ils soient liés à un équipement admis au titre du présent règlement de zone.
3. Sont admis les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient liés aux équipements admis.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement autorisé,
  - des recherches archéologiques.

6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement.
7. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 UL - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
  - 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

2. 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.
3. **Voirie**
  - 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
  - 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
    - que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
    - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).
  - 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
  - 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

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

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Toutefois, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs d'assainissement non collectifs du plan de zonage d'assainissement communal.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

- 2.3. 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.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## Article 5 UL - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'alignement existant, à créer ou à modifier.
2. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.
5. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

1. Les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives.

2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur une limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2.1. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
- 2.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 2 ci-dessus.
3. Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

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

---

Une distance d'au moins 5 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...).

---

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors œuvre, y compris les saillies et éléments de décoration architecturale, est fixée à 25 % de l'unité foncière.

---

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

---

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

2. La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 9 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 UL - Aspect extérieur**

---

### **1. Clôtures**

- 1.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 2 m de hauteur.
- 1.2. Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de mur bahut, leurs dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune.

### **2. Antennes paraboliques et installations techniques**

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

## Article 12 UL - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux, salles de réunion... à l'exception des logements).  
La mutualisation du stationnement (foisonnement) entre équipements publics ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise.  
Le nombre de places à réaliser lorsque les places sont mutualisées au sein d'une même opération ou entre équipements publics doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :
5. **Stationnement automobile :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

### 5.1. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

## 5.2. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## Article 13 UL - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 50 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

## SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UL - Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*



## CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

---

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

#### Article 1 UR - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. A l'intérieur du périmètre en attente de projet d'aménagement, défini en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques, les constructions et installations de plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. sont interdites.  
Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois admis.
2. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte d'habitat dense.
  - 2.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 2.2. Sont interdits 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.
  - 2.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
3. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2 UR.
5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais sont interdits, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.  
Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :
  - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hopitaux, crèches, prisons...
  - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
  - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,

- tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
- les bassins de décantation.

6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.

**7. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**

- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

**Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

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

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte comportant de l'habitat dense.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 UR - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.

- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 20 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
- 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
2. 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.
- 3. Voirie**
- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception :
- de la réalisation partielle d'une voie à créer inscrite en emplacement réservé au présent P.L.U.,
  - d'un principe de voie figurant aux opérations particulières d'aménagement,
  - d'une phase temporaire de réalisation d'une voie admise au titre du présent règlement.

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

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 2.3. 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.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

### Article 5 UR - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

1. Les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Au-delà, par rapport à la voie de desserte, de la ligne de construction figurant le cas échéant au règlement graphique, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau du sol naturel avant affouillement ou exhaussement.  
Toutefois, lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
3. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 ci-dessus.
4. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.

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

---

1. L'implantation de limite séparative latérale<sup>(1)</sup> à limite séparative latérale est obligatoire pour les constructions de premier rang.
2. Pour les constructions et les installations qui ne sont pas implantées sur une limite séparative latérale, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
3. En fond de parcelle, 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 5 m.
4. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(2)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
5. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie aux § 2 et 3 ci-dessus.
6. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
7. Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
8. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises, dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

(1) L'ensemble des portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à l'alignement compose la limite séparative latérale au sens du présent règlement

(2) Par piscine, on entend ici le bassin

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Une distance d'au moins 2 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...).

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décor architectural, est fixée à 70 %.

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone UR à l'exception des secteurs URa et URb**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 18 m.
3. **Dans le secteur URa**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 15 m.
4. **Dans le secteur URb**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations n'est pas limitée.
5. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 UR - Aspect extérieur**

---

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

- 1.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas admis.
- 1.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 m le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **2. Clôtures sur rue et emprises publiques**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

### **3. Antennes paraboliques et installations techniques**

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

## Article 12 UR - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de **12,5 m<sup>2</sup>** au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de **32 %** pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,50 m (3,30 m** pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur URb**, au minimum 60 % des besoins en stationnement des constructions destinées à l'habitat doivent être intégrés à la construction et l'accès à cet espace de stationnement doit être unique pour les opérations dont la S.H.O.N. affectée à l'habitation est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
4. **Dans le secteur URb**, la totalité des besoins en stationnement liés au logement et 50 % au moins de ceux liés aux commerces, bureaux et activités doivent être intégrés à la construction.
5. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.
6. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(2)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

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

6.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidents et visiteurs)	
- dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur URb : par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
- dans le secteur URb : par tranche entamée de 85 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
COMMERCES (ventes + réserves)	
Commerce de moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	0
Commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de SHON, par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- maternelle et primaire : par classe <sup>b</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

## 6.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

## 6.3. Stationnement des deux-roues :

A l'exception de l'habitat individuel, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation. Les 2/3 des places au moins doivent être situées de plain-pied.

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues ou 6 m<sup>2</sup> doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### Article 13 UR - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Dans les opérations à vocation principale d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au paragraphe 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.
  - 3.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*

## SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UR - Coefficient d'occupation du sol

---

#### Dans l'ensemble de la zone UR à l'exception du secteur URb :

1. Ne sont pas soumises au C.O.S.<sup>(1)</sup> les constructions ou extensions de bâtiment publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.
2. Le C.O.S. maximal est égal à 2.
3. Le C.O.S. des surfaces destinées à l'habitat ne peut excéder 1,5.  
Lorsqu'un projet comprend des S.H.O.N. affectées à des destinations différentes, la S.H.O.N. totale ne peut dépasser le C.O.S. fixé à l'article 14 UR, § 3.
4. Dans l'ensemble de la zone UR et de ses secteurs de zone, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

#### Dans le secteur URb :

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

---

*(1) Coefficient d'Occupation du Sol*

## CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

---

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

#### Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2 UX.
2. Sont interdites les constructions et installations à destination agricole.
3. Sont interdites les constructions et installations à usage d'équipements collectifs sauf :
  - lorsqu'elles sont à usage de service, de restauration ou de sports et qu'elles sont en lien avec la présence des activités de la zone concernée,
  - lorsqu'elles sont à usage cultuel et en lien avec activité culturelle existante à la date d'approbation du présent PLU.
4. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
5. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
6. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. **Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXg**, sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UX.
8. **Dans les secteurs UXa**, sont interdits les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2UX.
9. **Dans le secteur UXc**, sont interdites les constructions et installations à destination industrielle, artisanale, de bureaux et de stockage qui ne présentent pas de lien avec la destination commerciale du secteur.
10. **Dans le secteur UXy**, sont interdites les constructions et installations à destination industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de stockage qui ne présentent pas de lien avec la destination aéronautique du secteur.
11. **Dans le secteur UXg**, sont interdites les constructions, installations et occupations du sol qui ne présentent pas de lien avec l'activité d'extraction admise.

- 12.** Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais sont interdits, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :

- les constructions particulièrement vulnérables, telles les hopitaux, crèches, prisons...
- la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
- les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,
- tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
- les bassins de décantation.

- 13.** Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.

- 14.** Dans les zones délimitées par le plan d'exposition au bruit et reportées aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

- 14.1. Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ainsi que des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

- 14.2. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

14.3. Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

**15. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**

- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

**Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

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

1. Sont admis les opérations d'aménagement et de construction, à la condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'activités ou des occupations et utilisations du sols admises au présent règlement de zone.
2. Est admis un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, à condition :
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité (sauf si les conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée s'y opposent) ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit limité à 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

3. Sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'habitation existantes, à condition de s'inscrire dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. à usage d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U.
4. Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction ou une activité admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
5. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXy :**

Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
6. **Dans le secteur UXa :**

Sont admis l'aménagement et la transformation des commerces existants, ainsi que leur extension éventuelle à condition qu'ils s'inscrivent dans une limite maximum de 10 % de la S.H.O.N. de commerce existante à la date d'approbation du P.L.U.
7. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
8. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### Article 3 UX - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
    - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
    - de la protection civile,
    - de la lutte contre l'incendie,
    - liées à l'importance et à la destination des constructions.
  - 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
    - 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.  
Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
  - 1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10 %.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de re-

construction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

### **3. Voirie**

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
  - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).
- 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
- 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

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

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Toutefois, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs d'assainissement non collectifs du plan de zonage d'assainissement communal.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 2.3. 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.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## **Article 5 UX - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. Lorsqu'il n'y a pas de marges de recul imposé ou minimal mentionnées au règlement graphique, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 4 m au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
2. Par dérogations aux dispositions ci-dessus, les édifices destinés aux containers à ordures ménagères, au stationnement des cycles ou aux boîtes aux lettres peuvent être édifiés à l'alignement.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au §1 ci-dessus.
5. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

1. Les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur une limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
  - 2.1. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
  - 2.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 2 ci-dessus.
3. Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

Non réglementé.

## Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXy**, la hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 21 m.
3. **Dans le secteur UXy**, la hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 15 m.
4. Nonobstant les dispositions précédentes, et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, ponts roulants, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## Article 11 UX - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.  
Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2,60 m au maximum si des conditions de sécurité liées à une destination particulière des constructions ou installations l'imposent.  
La hauteur des parties pleines des clôtures (mur bahut ou partie sans claire-voie, à l'exception des piliers) est limitée à 0,80 m.

### 2. Installations techniques

- 2.1. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

## Article 12 UX - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour

ceux réservés aux personnes handicapées).

De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

En cas de décimale, le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
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.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

#### 4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3
<b>ACTIVITES ARTISANALES ou INDUSTRIELLES</b>	
<b>Forte densité (inférieure à 25 m<sup>2</sup> par emploi)</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
<b>Moyenne densité (de 25 à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>Faible densité (supérieure à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	0,5

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

#### 4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

#### 4.3. Stationnement des deux-roues :

A l'exception de l'habitat individuel, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation. Les 2/3 des places au moins doivent être situées de plain-pied.

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Commerce**<sup>(2)</sup> :
  - Toutes les places doivent être directement accessibles depuis le domaine public.
  - Jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>
  - De 1000 à 5000 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> supplémentaire
  - Au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de SHON, une place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**<sup>(2)</sup> :
  - de 0 à 500 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
  - de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou 1 place
  - de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou 1 place
  - Au-delà de 5000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou une place ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

(2) Pour le calcul des exigences de stationnement deux-roues, les places générées par chaque seuil s'entendent cumulées. Ce principe de calcul est également applicable au commerce.

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

---

1. Une surface minimale égale à 20 % de l'unité foncière doit être réservée à des espaces perméables plantés.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
2. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

### **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

## CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AU

---

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

#### Article 1 I AU - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
  - 1.1. Sont interdites les constructions et installations à usage d'activité industrielle et agricole.
  - 1.2. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.3. Sont interdits 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.
  - 1.4. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdites les constructions isolées réalisées en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble, à l'exception :
  - des constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics,
  - de l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur des volumes existants,
  - des constructions, installations et équipements prévus en emplacement réservé.
3. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2I AU.
5. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
  - 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

### Article 2 I AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les opérations d'aménagement ou de construction sont admises à condition que :
  - leur terrain d'assiette couvre une superficie minimale de 1 ha,
  - que leur limite d'emprise ne crée aucun terrain enclavé à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée<sup>(1)</sup>.

Lorsqu'un reliquat<sup>(2)</sup> de telles opérations est inférieur à la surface minimale d'opération fixée ci-dessus, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir ce reliquat d'un seul tenant.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.

(1) Ne sont considérés pour l'examen de cette condition que les terrains situés à l'intérieur de la zone I AU considérée et l'enclavement examiné au regard du périmètre de la zone d'urbanisation future.

(2) Les secteurs de lisière, de corridor écologique ou à préserver au titre de leur sensibilité environnementale ou paysagère qui sont identifiés par les orientations d'aménagement du présent PLU et réalisés en application de ces OAP ne sont pas considérés comme des reliquats ou des terrains enclavés au sens de la présente règle.

3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
6. A condition qu'ils correspondent à des emplacements réservés, les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont admis.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments et dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 I AU - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

- 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
- 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %. Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. 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.

### 3. Voirie

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

## Article 4 I AU - Desserte par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Réseaux d'assainissement

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2.3. 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.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## Article 5 I AU - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article 6 I AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Les constructions ou installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, le recul maximal est fixé à 5 m par rapport à l'alignement existant, à créer ou à modifier, inscrit en emplacement réservé.
2. Lorsque figure aux documents graphiques une marge de recul par rapport au domaine public existant à modifier ou à créer, celle-ci se substitue à l'alignement pour l'application du présent article.
3. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont admises.
4. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
5. Par dérogations aux dispositions ci-dessus, les édicules destinés aux containers à ordures ménagères, au stationnement des cycles ou aux boîtes aux lettres peuvent être édifiés à l'alignement, à l'exception des secteurs soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville, pour lesquels des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 du présent règlement de zone.
6. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.

7. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### Article 7 I AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation sur les limites séparatives latérales<sup>(1)</sup> est admise.  
Lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées sur une limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 1 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas de la limite séparative **de fond de parcelle** qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.  
L'implantation des constructions et installations est néanmoins admise sur la limite séparative de fond de parcelle, à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(2)</sup> soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 3,50 m.
3. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(3)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fonds de parcelle).
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie aux § 1.1 et 2 ci-dessus.
5. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.

(1) L'ensemble des portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à l'alignement compose la limite séparative latérale au sens du présent règlement

(2) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone

(3) Par piscine, on entend ici le bassin

6. Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Une distance d'au moins 2 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...).

#### **Article 9 I AU - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

#### **Article 10 I AU -Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 21 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## Article 11 I AU -Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.  
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

### 2. Antennes paraboliques et installations techniques

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

### 3. Dans les secteurs de zone soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

- 3.1. Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales. Il en est de même du stockage des bennes et des containers destinés au tri sélectif.
- 3.2. Le traitement des toitures est particulièrement soigné, en cohérence avec la volumétrie générale et ne laisse pas apparaître les éventuels ouvrages techniques qui sont au minima intégrés dans la composition générale par un système de surélévation de toiture ou d'édicules intégrés à la composition architecturale d'ensemble.
- 3.3. Les panneaux solaires éventuels sont intégrés à la construction et ne doivent pas être visibles depuis le sol.
- 3.4. Le traitement architectural des ouvertures doit participer à la composition architecturale d'ensemble des façades.
- 3.5. L'homogénéité des couleurs des bâtiments est recherchée, en harmonie avec les couleurs du cadre naturel environnant. Les menuiseries évitent les couleurs trop vives sans rapport avec la couleur générale du bâtiment.

## Article 12 I AU -Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.  
En cas de décimale, le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.
3. Au minimum 60 % des besoins en stationnement des constructions destinées à l'habitat doivent être intégrés à la construction et l'accès à cet espace de stationnement doit être unique pour les opérations dont la S.H.O.N. affectée à l'habitation est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
4. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
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.
5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(2)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.

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

5.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>b</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3
<b>ACTIVITES ARTISANALES</b>	
<b>Forte densité (inférieure à 25 m<sup>2</sup> par emploi)</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
<b>Moyenne densité (de 25 à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>Faible densité (supérieure à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	0,5

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

## 5.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

## 5.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

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

Ce local doit être aisément accessible afin de lui permettre de répondre à sa vocation et ne peut pas être réalisé en sous-sol.

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1,5 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Commerce**<sup>(2)</sup> :
  - toutes les places doivent être directement accessibles depuis le domaine public
  - jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>
  - de 1000 à 5000 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> supplémentaire,
  - au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de SHON, une place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**<sup>(2)</sup> :
  - de 0 à 500 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
  - de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou 1 place
  - de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou 1 place
  - Au-delà de 5000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou une place ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## Article 13 I AU - Espaces libres et plantations

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 40 % de l'unité foncière considérée.

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

3. Dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*

*(2) Pour le calcul des exigences de stationnement deux-roues, les places générées par chaque seuil s'entendent cumulées. Ce principe de calcul est également applicable au commerce*

10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au § 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.

- 3.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
4. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

### **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 I AU - Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II AU**

---

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

#### **Article 1 II AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Sont interdites toute construction, installation, opération d'aménagement, occupation ou utilisation du sol à l'exception :
- des canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et de leurs ouvrages techniques,
  - de l'outillage ferroviaire,
  - de l'aménagement, l'adaptation et le renouvellement des ouvrages routiers et cyclables existants,
  - de la modification ou du renouvellement des lignes électriques existantes.

L'ensemble de ces constructions, installations ou occupations du sol ci-dessus sont toutefois admises à condition d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Par exception, sont également admis les constructions, installations et travaux liés et nécessaires à la réalisation des emplacements réservés, en particulier ceux liés et nécessaires à la réalisation de la Voie de Liaison Sud.

2. Sont en particulier interdits :
- Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, une installation ou un aménagement admis au titre du présent règlement de zone ou des recherches archéologiques ;
  - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage ;
  - L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

#### **Article 2 II AU à 5 II AU**

---

Non réglementé.

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

---

Les occupations du sol admises au titre du présent règlement de zone peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, une distance minimale de 0,5 m doit être respectée.

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

---

Les occupations du sol admises au titre du présent règlement de zone peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, un recul minimal de 0,5 m devra être observé.

## **Articles 8 II AU à 14 II AU**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AUX

---

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

#### Article 1 I AUX - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2 I AUX.
2. Sont interdites les constructions et installations à destination agricole.
3. Sont interdites les constructions et installations à usage d'équipements collectifs sauf :
  - lorsqu'elles sont à usage de service, de restauration ou de sports et qu'elles sont en lien avec la présence des activités de la zone concernée,
  - lorsqu'elles sont à usage cultuel.
4. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
5. Sont interdits 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.
6. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
7. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. Sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2I AUX.
9. **Dans les secteurs I AUXa**, les commerces sont interdits.
10. **Dans le secteur I AUXc**, sont interdites les constructions et installations à destination industrielle, artisanale, de bureaux et de stockage qui ne présentent pas de lien avec la destination commerciale du secteur.
11. Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit reporté aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :
  - 11.1. Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
    - de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
    - dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

11.2. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

11.3. Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

## 12. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risqués du règlement graphique du présent PLU :

- 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

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

---

1. Sont admises les opérations d'aménagement et de construction à la condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'activités et que la zone soit desservie en haut débit.
2. Les opérations d'aménagement ou de construction sont admises à condition que :
  - leur terrain d'assiette couvre une superficie minimale de 1 ha,
  - que leur limite d'emprise ne crée aucun terrain enclavé à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée<sup>(1)</sup>.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations <sup>(2)</sup> est inférieur à la surface minimale d'opération fixée ci-dessus, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir ce reliquat d'un seul tenant.
3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière est admis, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité (sauf si les conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée s'y opposent),
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
  - qu'il soit limité à 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
4. Sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'habitation existantes, à condition de s'inscrire dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à la condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
6. Sont admis les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
7. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises sous réserve de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

---

*(1) Ne sont considéré pour l'examen de cette condition que les terrain situés à l'intérieur de la zone I AUX considérée et l'enclavement examiné au regard du périmètre de la zone d'urbanisation future.*

*(2) Les secteurs de lisière, de corridor écologique ou à préserver au titre de leur sensibilité environnementale ou paysagère qui sont identifiés par les orientations d'aménagement du présent PLU et réalisés en application de ces OAP ne sont pas considérés comme des reliquats ou des terrains enclavés au sens de la présente règle.*

8. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements lorsque ceux-ci sont sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
9. A condition qu'ils correspondent à des emplacements réservés, les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont admis.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 I AUX - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
  - 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10 %.

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

2. 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.

### **3. Voirie**

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.

- 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
- que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).

- 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.

- 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

## **Article 4 I AUX - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

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

2.2. 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...

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## **Article 5 I AUX - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. Lorsqu'il n'y a pas de marge de recul imposée ou minimale mentionnée au règlement graphique, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 4 m au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.

2. Par dérogations aux dispositions ci-dessus, les édicules destinés aux containers à ordures ménagères, au stationnement des cycles ou aux boîtes aux lettres peuvent être édifiés à l'alignement, à l'exception des secteurs soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, pour lesquels des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 du présent règlement de zone.

3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures doivent être implantés à l'alignement ou à une distance maximale de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

1. Les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur une limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
3. Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admises à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
4. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
5. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article 9 I AUX - Emprise au sol

---

Non réglementé.

## Article 10 I AUX - Hauteur maximum des constructions

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 21 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, ponts roulants, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## Article 11 I AUX - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. La hauteur totale des clôture est limitée à 1,80 m.  
Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2,60 m au maximum si des conditions de sécurité liées à une destination particulière des constructions ou installations l'imposent.  
La hauteur des parties pleines des clôtures (mur bahut ou partie sans claire-voie, à l'exception des piliers) est limitée à 0,80 m.

### 2. Installations techniques

- 2.1. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

### 3. Dans les secteurs de zone soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

- 3.1. Les locaux techniques, les postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales. Il en est de même du stockage des bennes et des containers destinés au tri sélectif.
- 3.2. Le traitement des toitures est particulièrement soigné, en cohérence avec la volumétrie générale et ne laisse pas apparaître les éventuels ouvrages techniques qui sont a minima intégrés dans la composition générale par un système de surélévation de toiture ou d'édicules intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

- 3.3. Les panneaux solaires éventuels sont intégrés à la construction et ne doivent pas être visibles depuis le sol.
- 3.4. Le traitement architectural des ouvertures doit participer à la composition architecturale d'ensemble des façades.
- 3.5. L'homogénéité des couleurs des bâtiments est recherchée, en harmonie avec les couleurs du cadre naturel environnant. Les menuiseries évitent les couleurs trop vives sans rapport avec la couleur générale du bâtiment.

## **Article 12 I AUX - Stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
En cas de décimale, le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.
3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
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.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

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

4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup>	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- local commercial isolé ou stationnement en ouvrage : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- centre commercial sauf stationnement en ouvrage : par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établisse- ment assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage ou de graissage	3
<b>ACTIVITES ARTISANALES ou INDUSTRIELLES</b>	
<b>Forte densité (inférieure à 25 m<sup>2</sup> par emploi)</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
<b>Moyenne densité (de 25 à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
<b>Faible densité (supérieure à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	0,5

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

## 4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

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

## 4.3. Stationnement des deux-roues :

A l'exception de l'habitat individuel, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1,5 place de stationnement de deux-roues ou 6 m<sup>2</sup> doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Commerce**<sup>(2)</sup> :
  - toutes les places doivent être directement accessibles depuis le domaine public
  - jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>
  - de 1000 à 5000 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> supplémentaire
  - au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de SHON, une place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité** :
  - de 0 à 500 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places
  - de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou 1 place
  - de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou 1 place
  - Au-delà de 5000 m<sup>2</sup>, par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire : 1,5 m<sup>2</sup> ou une place ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## Article 13 I AUX - Espaces libres et plantations

---

1. Une surface minimale égale à 20 % de l'unité foncière doit être réservée à des espaces perméables plantés.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
2. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

---

(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

(2) Pour le calcul des exigences de stationnement deux-roues, les places générées par chaque seuil s'entendent cummulées. Ce principe de calcul est également applicable au commerce.

**SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 I AUX - Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE XIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

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

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

---

**1. Sont interdites toutes construction ou installation autres que :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- celles admises sous conditions particulières à l'article 2 A.

Par exception, les constructions, installations et aménagements inscrits en emplacements réservés ou figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation sont admises.

- 2.** Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite.
- 3.** Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une installation admise.

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

---

- 1.** Sont admis les logements des exploitants agricoles à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes ;
- un logement maximum par exploitation,
  - ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. totale.
- 2.** Les affouillements et exhaussements des sols sont admis, lorsqu'ils sont justifiés par :
- une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
- 3.** Les plans d'eau ou espaces inondables sont admis à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou aux nécessités de fonctionnement ou de gestion hydraulique (y compris les fossés et bassins de rétention d'eaux pluviales ou de gestion des crues).
- 4.** Les travaux, constructions et installations sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.

5. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations admises au titre du présent règlement de zone sont admises à condition de respecter un recul de 4 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
6. En dehors des constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière qui n'y sont pas tenues, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 40 m par rapport à toute limite de forêt soumise au régime forestier.
7. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les conditions d'occupation du sol du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des conditions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
8. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
  - 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

#### **Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 A - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
    - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
    - de la protection civile,
    - de la lutte contre l'incendie,
    - liées à l'importance et à la destination des constructions.
2. 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.

#### 3. Voirie

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

### Article 4 A - Desserte par les réseaux

---

#### 1. Réseau de distribution d'eau :

- 1.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, ou si la capacité du réseau ne permet d'assurer la défense des constructions et installations contre l'incendie, la délivrance d'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 m, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

## **2. Réseaux d'assainissement :**

- 2.1. Toute construction, établissement ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif.
- 2.2. 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...

### **Article 5 A - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. En l'absence de dispositions de recul inscrites aux documents graphiques, les reculs ci-dessous s'appliquent :  
  
Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimale de :
  - 100 m de l'axe du contournement Ouest et Nord de Haguenau,
  - 35 m de l'axe des routes nationales et départementales,
  - 4 m de l'axe de l'emprise des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
3. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.

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

---

1. 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 4 m.

2. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(1)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
3. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
5. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

Non réglementé.

---

*(1) Par piscine, on entend ici le bassin*

## Article 10 A - Hauteur maximum des constructions

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 11 m pour les constructions à usage autre qu'habitation, exception faite des silos, cheminée, grues, tours de fabrication et séchoir à tabac pour lesquelles il n'est pas fixé de maximum.  
La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitat admises au titre du présent règlement de zone est fixée à 13 m au faîtage.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## Article 11 A - Aspect extérieur

---

### 1. Clôtures

- 1.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 2 m de hauteur.
- 1.2. Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de mur bahut, leurs dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune et elles ne peuvent pas créer d'obstacle à l'écoulement des crues dans les zones inondables délimitées au document risques du règlement graphique.
- 1.3. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises en cas de renouvellement ou de réfection de ces clôtures pour tenir compte de cet intérêt. Les autres clôtures nouvelles restent soumises aux dispositions de l'alinéa 1.2. ci-avant.

## Article 12 A - Stationnement

---

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

## Article 13 A - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

## CHAPITRE XIV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

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

#### Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites toutes construction, installation, opération d'aménagement, occupation ou utilisation du sol à l'exception :
  - de celles admises sous conditions particulières à l'article 2 N,
  - des canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et de leurs ouvrages techniques,
  - de l'outillage ferroviaire,
  - de l'aménagement, l'adaptation et le renouvellement des ouvrages routiers et cyclables existants,
  - de la modification ou du renouvellement des lignes électriques existantes.

Par exception, les constructions, installations et aménagements inscrits en emplacements réservés ou figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation sont admises.
2. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite.
3. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une installation admise.
4. En dehors des constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière qui n'y sont pas tenues, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 40 m par rapport à toute limite de forêt soumise au régime forestier.
5. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
  - 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 zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79,9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406,4 mm / P : 69 bar	155	155

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

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition qu'ils ne remettent pas en cause de manière significative la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats ayant justifié un périmètre de protection natura 2000.
2. **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - 2.1. Sont admises les constructions et installations d'exploitation et de gestion forestière à condition qu'elles soient liées et nécessaires à cette activité de gestion et d'exploitation forestière.
  - 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
    - une construction admise,
    - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
    - un aménagement admis,
    - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables sont admis à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou aux nécessités de fonctionnement ou de gestion hydraulique (y compris les fossés et bassins de rétention d'eaux pluviales ou de gestion des crues).

- 3.1. Les travaux, constructions et installations sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
- 3.2. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations admises au titre du présent règlement de zone sont admises à condition de respecter un recul de 4 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
- 4. Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nc et Nag :**
- Sont admis l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU aux conditions cumulatives suivantes :
- ne pas opérer de changement de destination,
  - s'inscrire dans la limite maximale de 10 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. et ce, que ces aménagements, transformations ou extensions soient réalisées en une ou plusieurs fois.
- 5. Dans le secteur Nc :**
- Sont admis l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes, à condition de s'inscrire dans la limite maximale de 20 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. et ce, que ces aménagements, transformations ou extensions soient réalisées en une ou plusieurs fois.
- 6. Dans le secteur Nag :**
- La réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux exploitations agricoles est admise à condition qu'elles ne comportent aucun local à vocation d'habitation.
- 7. Dans le secteur Nj :**
- Sont admises les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux jardins familiaux. Sont en particulier admis les abris de jardin.
- 8.** Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 N - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 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 permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
2. 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.
3. **Voirie**

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

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

---

##### **1. Réseau de distribution d'eau**

- 1.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si la capacité du réseau ne permet pas d'assurer la défense des constructions et installations contre l'incendie, la délivrance d'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 m, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

##### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif.
- 2.2. 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...

## **Article 5 N - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. En l'absence de dispositions de recul inscrites aux documents graphiques, les reculs ci-dessous s'appliquent :
  - 1.1. Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimale de :
    - 100 m de l'axe du contournement ouest et nord de Haguenau et de celui de Soufflenheim,
    - 35 m de l'axe des routes nationales et départementales,
    - 4 m de l'axe de l'emprise des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
  2. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
  3. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie aux § 1.1 et 1.2. ci-dessus.

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

---

1. 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 10 m.  
Dans les secteurs Nc et Nag, cette distance minimale est ramenée à 3 m et à 1 m pour les abris de jardin en Nj.
2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
3. Les ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises, dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nc, Nj et Nag, l'augmentation maximale de l'emprise au sol est limitée à 10 % de l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., que cette augmentation soit réalisée en une ou plusieurs fois.

En secteur Nc, ce maximum est porté à 20 % de l'emprise au sol des constructions et installations existantes à cette même date.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> par abri.

Dans le secteur Nag, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 20 % de l'unité foncière.

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

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 11 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 N - Aspect extérieur**

---

### **1. Clôtures**

1.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 2 m de hauteur.

Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de mur bahut, leurs dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune et elles ne peuvent pas créer d'obstacle à l'écoulement des crues dans les zones inondables délimitées au document risques du règlement graphique.

## **Article 12 N - Stationnement**

---

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

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

---

Les constructions admises au titre du présent règlement de zone devront faire l'objet de mesures d'insertion paysagère particulières afin d'en diminuer l'impact sur le paysage.





