

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KINGERSHEIM tel que délimité sur le plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**Article R111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R.111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

### **Article R.111-27**

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

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.  
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

## 3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Kingersheim définit :

- une zone urbaine UA ;

- une zone urbaine UB ; qui comprend le secteur UBi ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs et sous-secteurs UCa, UCb, UCb1, UCb2, UCs, et UCi ;
- une zone urbaine UE qui comprend les sous-zones UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 et UE6 ;
- une zone à urbaniser 1-AU ; qui comprend les secteurs 1-AUa ; 1-AUb, 1-AUc, 1-AUd et 1-AUe
- une zone à urbaniser 2-AU ;
- une zone agricole A ; qui comprend les secteurs Aa et Ai
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs et sous-secteurs Na, Na1, Na2 Nb, Nc, Nd, Ne, Ni et Nz

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

#### **4 - Adaptations mineures**

##### **Extrait de l'article L152-3 du code de l'urbanisme :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

#### **5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

##### **Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

A Kingersheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

#### **6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **7 - Dispositions relatives aux constructions aménagements et travaux dispensés de toute formalité, en application des articles R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme**

Sauf dispositions particulières énoncées dans le règlement du PLU, ces constructions, aménagements et travaux pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, sur limites séparatives de propriétés ou en retrait de celles-ci.

## 8 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

## 9 - Lexique

**Construction annexe** : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport, ...).

**Construction principale** : bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc, ...

**Surface perméable** : les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

## CHAPITRE IV – ZONE UE

### Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques à industrielles, artisanales et commerciales, pouvant comporter des bureaux et des services, ainsi que des équipements et localement des logements. Elle est divisée en plusieurs sous-zones suivant les occupations et utilisations du sol et du sous-sol qui y sont admises:

- UE1 : zone économique classique multi-activités,
- UE2 : zone à dominante de surfaces commerciales pouvant comporter une reconversion lente vers un tissu mixte admettant des logements ainsi que d'autres activités économique,
- UE3, UE4 et UE 5 interdisant certaines occupations du sol pour des raisons de sécurité, en raison de la proximité d'une ancienne décharge engendrant une pollution du sol et du sous-sol. La sous-zone UE4 est réservée à une plate-forme de tri ou de dépôts de matériaux inertes.

La sous-zone UE6 se substitue à deux sous-zones UE3 et à une sous-zone UE4.

### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.

Dans les sous-zones UE3, UE4, UE5 et UE6, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, ainsi que la création de nouveaux logements, les affouillements et excavations de toute nature :

ZONES	UE3	UE4	UE5	UE6
Habitation	interdit	interdit	interdit	interdit
Hébergement hôtelier	interdit	interdit	interdit	interdit
Bureaux		interdit	interdit	
Commerce	interdit	interdit		
Artisanat		interdit		
Industrie				
Exploitation agricole ou forestière	interdit	interdit	interdit	interdit
Fonction d'entrepôt		interdit		
Services publics ou d'intérêt collectif				

- 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étang.
- 1.5 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### **Dans la sous-zone UE1 :**

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.
- 2.2 Le logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements dans la limite d'un logement par établissement et à condition que ce logement n'excède pas une surface de plancher de 120m<sup>2</sup>.  
Sauf si des raisons de sécurité s'y opposent, il devra être incorporé au bâtiment d'activité.

### **Dans la sous-zone UE2**

- 2.3 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.
- 2.4 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation à condition d'être incorporées aux volumes des autres constructions admises dans la zone ou dans leur emprise au sol. Ces logements seront admis uniquement s'ils s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités d'une emprise d'au moins 1 hectare.
- 2.5 Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la sous-zone UE2 :

Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

### **Dans la sous-zone UE3**

- 2.6 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec les contraintes spécifiques liées à la nature du sol. Toutes occupations et utilisations du sol devront également prendre en compte la nécessité de confinement de l'ancienne décharge historique ainsi que la présence du matériel nécessaire à la boucle hydraulique.

#### **Dans la sous-zone UE4**

- 2.7 Les seules occupations et utilisations du sol réservées à la une plate-forme de dépôt et de tri de matériaux inertes. Toutes occupations et utilisations du sol devront également prendre en compte la nécessité de confinement de l'ancienne décharge historique ainsi que la présence du matériel nécessaire à la boucle hydraulique.

#### **Dans la sous-zone UE5**

- 2.8 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et si elles sont compatibles avec les contraintes spécifiques liées à la nature du sol.

#### **Dans la sous-zone UE6**

- 2.9 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec les contraintes spécifiques liées à la nature du sol. Toutes occupations et utilisations du sol devront également prendre en compte la nécessité de confinement de l'ancienne décharge historique ainsi que la présence du matériel nécessaire à la boucle hydraulique.

#### **Dans toutes les sous-zones**

- 2.10 L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et avec les contraintes du site.
- 2.11 La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.12 L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.13 Sont soumises à autorisation :  
- les aires de stationnement ouvertes au public,  
- les dépôts de véhicules de toute nature.
- 2.14 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Les espaces verts classés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.

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

#### **3.1 Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

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

### **3.2 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la voirie périphérique (RD430).

## **Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Adduction d'eau potable**

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

### **4.2 Electricité et télécommunication.**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.3 Assainissement**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### **Eaux pluviales**

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
4. L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

**En outre, dans les sous-zones UE1 et UE2 :** des noues végétalisées et arborées doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## **Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement de la RD430, 10 mètres de l'alignement de la RD429 et 4 mètres de l'alignement des autres voies.  
Toutefois, **dans la sous-zone UE1**, les ombrières de parking sont exemptées de cette règle.
- 6.2** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

## **Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à usage d'activités implanté sur la limite séparative du fond voisin, l'adossement est autorisé à condition de ne pas excéder la longueur et la hauteur du bâtiment existant.
- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.
- 7.3** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

**7.4** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

**7.5** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- par rapport aux limites séparatives des propriétés internes à la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes avec une zone UA, UB, UC, ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.

## **Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 18 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du terrain. Les ouvrages de faible emprise pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

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

### **11.1 Aspect des constructions**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de masse définissant l'utilisation de l'ensemble de ces terrains et tous documents graphiques, photographiques ou plastiques (perspectives, maquettes), nécessaires pour juger de l'harmonisation des constructions.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

## 11.2 Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines et aux carrefours.

## 11.3 Dépôts et stockages

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

## 11.4 Toitures

Sauf pour les constructions annexes et/ou en cas d'impossibilité technique démontrée, les nouvelles toitures devront être végétalisées.

Si la toiture d'une nouvelle construction comporte des panneaux photovoltaïques ou thermiques, la végétalisation reste obligatoire (toiture biosolaire), sauf impossibilité technique.

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

12.1 Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement conformément aux normes définies en annexe au règlement.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les surfaces minimales définies au 12.1 ci-dessus pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

12.4 En outre, les aires de stationnement devront comprendre des places abritées pour vélos, à raison d'au moins :

- 20% du nombre total de places pour la première tranche de 40 places ;
- 10% du nombre total de places pour la tranche de 41 à 100 places ;
- 5% du nombre total de places à partir de la 101<sup>ème</sup> place.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

## Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 **Sauf dans les sous-zones UE1 et UE2** : la surface des espaces plantés au sol ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain jusqu'à 50 ares et 20% au-delà de 50 ares.

- 13.2** Les aires de stationnement au sol devront en outre comporter des plantations d'arbres à raison d'un arbre au moins par tranche de 4 places. Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- 13.3** Les espaces identifiés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes, et maintenus et entretenus lorsqu'ils existent.
- 13.4 En outre, dans les sous-zones UE1 et UE2 :**
- 13.4.1 Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface non bâtie sur une parcelle. La circonférence du tronc de cet arbre doit être au moins égale à 18/20 cm à 1 m de hauteur.
- 13.4.2 De plus, les aires de stationnement doivent être perméables<sup>1</sup> (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite).
- 13.4.3 Dans le cas d'une opération portant sur une construction ou une installation existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, au moins 30% de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés, dont au moins 10% obligatoirement en pleine terre.  
Pour les autres espaces végétalisés exigés<sup>2</sup> : si le taux d'espaces végétalisés demandé ne pouvait pas être atteint en pleine terre pour des raisons techniques, d'autres types de végétalisation peuvent les compenser, avec une valeur écologique définie à l'article 13.4.5
- 13.4.4 Dans le cas d'une opération de création d'une construction ou installation sur une parcelle non bâtie à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, au moins 30% de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés, dont au moins 20% obligatoirement en pleine terre.  
Pour les autres espaces végétalisés exigés<sup>3</sup> : si le taux d'espaces végétalisés demandé ne pouvait pas être atteint en pleine terre pour des raisons techniques, d'autres types de végétalisation peuvent les compenser, avec une valeur écologique définie à l'article 13.4.5
- 13.4.5 **Compensations**  
Si, pour des raisons techniques, les taux d'espaces végétalisés compensables<sup>4</sup>, demandés aux articles 13.4.3 et 13.4.4 ci-dessus, ne peuvent pas être atteints en pleine terre, les substitutions suivantes peuvent être effectuées<sup>5</sup> :
- 4 m linéaires de haie (continuité de buissons) = 1 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en pleine terre ;
  - 1 arbre dont la circonférence de tronc est au moins égale à 18/20 cm à 1 m de hauteur = 15 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en pleine terre ;
  - 2 m<sup>2</sup> de végétalisation en façade = 1 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en pleine terre ;
  - 6 m<sup>2</sup> de surface de dalles engazonnées = 1 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en pleine terre ;
  - si la parcelle accueillant la construction ou l'installation à bâtir est d'une superficie inférieure à 50 ares : 4 m<sup>2</sup> de surface de toiture végétalisée = 1 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en pleine terre.

## **Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

<sup>1</sup> Les dalles engazonnées et les pavés drainants sont considérés comme perméables.

<sup>2</sup> = 20% minimum de la superficie de la parcelle = 30%-10% obligatoirement en pleine terre

<sup>3</sup> = 10% minimum de la superficie de la parcelle = 30%-20% obligatoirement en pleine terre

<sup>4</sup> 20% pour l'article 13.4.3 et 10% pour l'article 13.4.4

<sup>5</sup> En supplément aux obligations liées aux plantations d'arbres.

**Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.