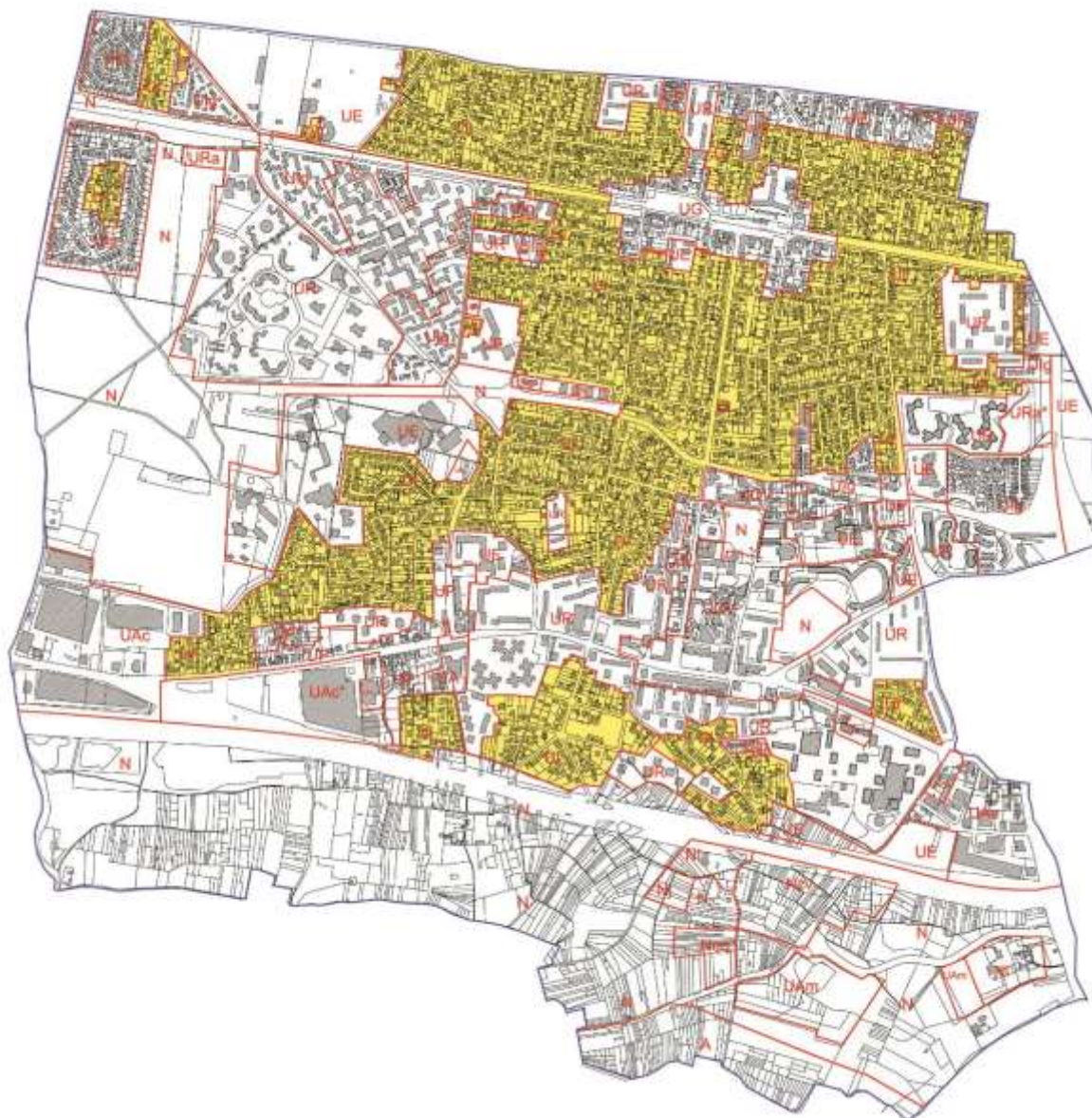


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Quartier pavillonnaire où l'organisation se fait majoritairement sous la forme de maisons accompagnées de jardins privés. Dans cette zone, les possibilités d'évolutions sont limitées, l'objectif est de préserver et valoriser la qualité paysagère de ces tissus, tout en permettant les nécessaires évolutions du bâti (extension, réhabilitation...). Des règles particulières liées à la spécificité du parcellaire (parcellaire en lanières profondes) seront établies.

Des sous-secteurs portant un indice \* se distinguent par des règles de hauteurs ou d'emprise au sol différents des règles générales des zones.



**ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UI 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UI 2.

**ARTICLE UI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

**2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :**

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

**2-3 Terrains situés en bordure du boulevard Maurice Berteaux :**

- Au-delà d'une bande de 20 mètres, seuls sont autorisés :
  - les aménagements et extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - les constructions annexes à la construction principale dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-4 Les constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

**Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.**

**ARTICLE UI 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

### 3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

### 4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### 4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installation de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### 4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :**

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

#### **4-2-3 Eaux pluviales :**

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

### **4-3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

#### **4-4 Local encombrant**

Toute opération de 10 logements et plus devra comporter un local encombrant de capacité suffisante. La création d'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique est obligatoire.

#### **4-5 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.



**ARTICLE UI 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

**6-1 Disposition générale**

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

**6-2 Dispositions particulières****6-2-1 Terrains situés en bordure du boulevard Maurice Berteaux :**

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies : les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls sont autorisés :
  - ✓ les aménagements et extensions des constructions existantes en respectant les conditions fixées à l'article UI 2.
  - ✓ les constructions annexes en respectant les conditions fixées à l'article UI2.

**6-2-2 Terrains situés en bordure des Boulevards Rhin et Danube et Bel Air :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'alignement

Toutefois, des constructions ou parties de construction peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait moindre dans deux cas :

- lorsqu'elles sont en continuité d'une construction existante implantée à l'alignement. Dans ce cas, le linéaire total des façades des constructions nouvelles implantées à l'alignement ne doit pas être supérieur à 15 mètres.
- lorsqu'il s'agit de préserver les façades existantes des constructions.

**6-2-3 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UI 6-1 :**

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres de l'alignement, les surélévations et extension dans le prolongement des constructions existantes sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

**6-2-4 Terrains situés à l'angle de 2 voies :**

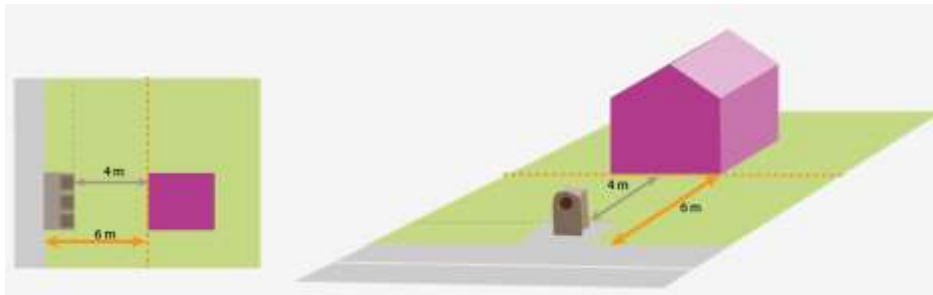
Le retrait minimum de 4 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, le retrait minimum est fixé à 2 mètres.

**6-2-5 Terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres :**

La construction peut s'implanter en retrait avec un minimum de 2 mètres.

**6-2-6** Les portes d'entrées de garage doivent être implantées au minimum à 6 mètres de l'alignement.

**6-2-7** Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes. Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.



#### **6-2-8 Abris légers :**

Les constructions et installations de type abris légers, telles que définies à l'annexe 1 du présent règlement, peuvent s'implanter dans la marge de recul fixée au 6.1.

### **6-3 Equipements techniques**

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

### **6-4 Saillies**

- Pour les constructions implantées en retrait :
  - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures, sont admises à l'intérieur de la marge de retrait, telle que définie à l'article 6.1 et 6.2, à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

### **6-5 Fondations et sous-sols**

Les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

### **6-6 Implantation par rapport aux autoroutes**

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m<sup>2</sup>.
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m<sup>2</sup>.
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

## 6-7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

### ARTICLE UI 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

#### 7-2 Disposition générale

**7-2-1** La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

**7-2-2** Modalités de calcul du retrait :

##### Règle générale :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H$ ) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au dessus de l'égout avec un minimum de 4 mètres.

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public ce retrait peut être réduit à 1,50 mètre minimum si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Le retrait est de 6 mètres minimum. Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 2,50 mètres, si cette façade ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

## 7-3 Dispositions particulières

### 7-3-1 En vis-à-vis du boulevard Maurice Berteaux :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public ce retrait peut être réduit à 1,50 mètre minimum si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 2,50 mètre, si cette façade ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

### 7-3-2 Terrains situés en bordure des Boulevards Rhin et Danube et Bel Air :

Les constructions doivent être implantées en retrait. Le retrait est au minimum de **2,5 mètres** par rapport à la limite séparative.

### 7-3-3 Terrains issus d'une division après le 20 décembre 2012 (date d'approbation de la modification n°2 du présent règlement) :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de 8 mètres par rapport aux autres limites.

### 7-3-4 Construction voisine implantée en limite séparative :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, au-delà de la bande des 25m, sauf dans les cas prévus à l'article 7.3.3, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

### 7-3-5 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article UI 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UI 7-2, les modifications et/ou extensions et/ou surélévations sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites de fond de parcelles.

**7-3-6** Les constructions annexes hors abris de jardin peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

**7-3-7** Les constructions annexes de type abris de jardin peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait avec 0,60 mètre minimum.

### 7-3-8 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

**7-3-9** En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.



## ARTICLE UI 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public :  
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.  
Cette distance peut être réduite à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public :  
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.  
Cette distance peut être réduite à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

### 8-2 Dispositions particulières

**8-2-1** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements techniques.

**8-2-2** La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

## ARTICLE UI 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9-1 Disposition générale

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

### 9-2 Dispositions particulières

**9-2-1** Terrains existants à la date d'approbation du PLU :

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à **30 %** dès lors qu'elle n'excède pas 80m<sup>2</sup> et que la hauteur de la construction est inférieure à 6 mètres.

**9-2-2** Toute nouvelle construction est limitée à 120 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol par bâtiment isolé.

**9-2-3** Pour la zone UI\* : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie du terrain.

**9-2-4** Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :  
L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

**9-2-5 Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

A l'intérieur de l'ensemble paysager identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à **25%** de la superficie du terrain.

**9-2-6** En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE UI 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

**10-2 Disposition générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 mètres** au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **6 mètres** au faîtage.

Pour le secteur UI\* : la hauteur maximale des constructions est portée à **12 mètres**.

**10-3 Dispositions particulières****10-3-1 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant à l'article UI 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

**10-3-2 Constructions et installations à vocation commerciale**

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

**ARTICLE UI 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

## 11-1 Dispositions générales à prendre en compte

### 11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

#### ▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m<sup>2</sup>. Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

#### ▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

La longueur du linéaire de façade d'un seul tenant (ou avec décrochements) de toute construction en vis-à-vis **des Boulevards Rhin et Danube et Bel Air** doit être comprise entre 10 et 15 mètres.

### 11-1-2 Les éléments techniques :

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

#### ▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

#### ▪ **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les barreaudages ou lames métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les barreaudages ou lames bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.
- Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin

#### **Cas particulier**

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

#### ▪ **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

#### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## 11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

### 11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

### 11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UI 11-3-1 doivent être respectées.

## 11-3 Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifique à la construction considérée.

## 11-4 Les dispositions particulières applicables aux espaces paysagés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

### 11-4-1 Espace paysager inconstructible :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui doivent être préservés.

Ces espaces sont totalement inconstructibles et doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité.

### 11-4-2 Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées;

### 11-4-3 Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## 11-5 Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie un ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de préserver le caractère paysager de ce site. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable



Les plantations doivent être conservées sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

## **ARTICLE UI 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement**

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

#### **12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

#### **12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

#### **12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12-2-5** Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

**12-2-6** Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

**12-2-7** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12-2-8** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### 12-3 Stationnement des vélos

**12-3-1** Pour toute construction destinée à l'habitation comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m<sup>2</sup> en respectant une surface de plancher de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de taille supérieure, avec une surface de plancher minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**12-3-2** Pour toute construction destinée au bureau : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une surface de plancher représentant 1,5 % de la surface de plancher totale de la construction. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

**12-3-3** Pour toute construction destinée à l'entrepôt, l'industrie, l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12-3-4** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

Pour les établissements d'enseignement : 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves

### 12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :  
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;  
largeur : 2,50 mètres.  
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :  
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;

largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :  
longueur : 5 mètres ;  
largeur : 2 mètres.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

#### ARTICLE UI 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

##### 13-2 Obligations de planter

###### 13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **50 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

###### 13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

###### 13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UI 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet