

## 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 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,
  - des constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux électriques ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt général ou à l'aménagement ultérieur du site considéré.
  - 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.
7. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.

## 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.

22. 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...
23. 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.  
Par exception, lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, cette règle ne trouvera à s'appliquer qu'à une seule des limites concernées.
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. Par exception aux dispositions du paragraphe 1 ci-avant, lorsqu'ils ne sont pas implantés à l'alignement, les constructions, 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 respecter une distance minimale de 1m 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 de plancher 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. Par exception aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-avant, les constructions, 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 admis en limite séparative. Ils 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 à 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 surface de plancher 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 surface de plancher	1
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>a</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 surface de plancher	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	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 surface de plancher	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 surface de plancher	1
<b>Faible densité (supérieure à 50 m<sup>2</sup> par emploi) :</b>	
- par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,5

a. 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 surface de plancher ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 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 surface de plancher, 2 places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>
  - de 1000 à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> supplémentaire,
  - au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 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 surface de plancher : 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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.

*(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*

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 surface de plancher, 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 I AU - Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.