



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**SELESTAT**

## REGLEMENT ECRIT

### EXTRAITS

Révision POS en PLU le : 07/01/2008  
Modification n°1 PLU le : 02/01/2014  
Révision simplifiée PLU le : 14/03/2014  
Modification n°2 PLU le : 09/06/2015  
Prescription Révision PLU le : 28/04/2016  
Modification n°3 PLU le : 07/12/2016  
Modification simplifiée n°1 PLU le : 28/03/2019  
Modification n°4 PLU le : 19/12/2019  
Modification n°5 PLU en cours  
Modification n°6 PLU en cours

### MODIFICATION N°6 DU PLU

#### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du 12 janvier 2023,

A SELESTAT,  
le 12 janvier 2023

'Le Maire,  
Marcel BAUER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





## CHAPITRE VI – ZONE 1AUa

La zone 1AUa est une zone non équipée mais qui est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme selon certaines modalités.

Les équipements publics existants à la périphérie de ces zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AUa est à usage principal d'habitation.

La zone 1AUa est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) liés au Giessen, repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. Dans l'aire du PPRI, l'occupation et l'utilisation du sol peut être soumise, outre le présent règlement, à des mesures d'interdiction ou à des prescriptions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.

Elle comprend le secteur **IAUa1** qui correspond au site de la friche « Celluloïd ».

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol, non compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- 1.2. Les bâtiments et installations agricoles.
- 1.3. Les modes d'occupation particuliers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
  - les éoliennes (sauf les éoliennes de jardin des particuliers),
  - les antennes de téléphonie mobile,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et d'activités de réparation de véhicules.
- 1.4. Les carrières et les étangs.
- 1.5. **Dans les espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :**
  - Toute construction ou travaux visant à l'imperméabilisation des sols et à la destruction de la zone humide,
  - Les défrichements, en particulier des arbres appartenant à la ripisylve bordant le cours d'eau, à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUa 2 ci-dessous.

### Article 1AUa 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'équipements collectifs sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone.
- 2.2. Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol, autres que celles visées aux articles **2.1. et 2.2.**, répondront aux conditions ci-après énoncées :

L'urbanisation doit se réaliser par le biais d'opérations du type lotissements, associations foncières urbaines, zones d'aménagement concerté, et de constructions répondant aux conditions suivantes :

- Elles porteront sur des terrains d'un seul tenant couvrant soit la totalité de la superficie de la zone, soit une superficie d'au moins 1 hectare si la superficie totale de la zone est supérieure à 2 hectares, soit au moins 0,30 hectare si la superficie totale de la zone est inférieure ou égale à 2 hectares.  
Lorsque la zone présente un reliquat urbanisable dont la contenance est inférieure au minimum exigé du fait de la réalisation successive d'opérations ou de constructions préalables, les opérations et/ou les constructions devront porter sur la totalité de la superficie du reliquat.  
Cependant lorsqu'il existe plusieurs reliquats (non contigus), séparés entre eux par une opération d'aménagement ou de construction, la disposition énoncée à l'alinéa précédent s'entend par reliquat et non pour la somme d'entre eux.  
Lorsque la zone est séparée par une voie publique existante, les conditions de superficie ci-dessus prescrites s'entendent pour chaque îlot de propriété situé de part et d'autre de la voie.
- Pour les zones concernées par des « Orientations d'Aménagement Particulières » figurant dans le document « Orientations d'Aménagement Particulières » du présent dossier P.L.U., les opérations et/ou les constructions doivent, en outre, être compatibles avec ces orientations.
- De plus, aucune opération ou construction ne doit créer de délaissé de nature à compromettre l'urbanisation future du reste de la zone ; elle doit au contraire permettre d'assurer la cohérence de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

#### **2.4. Dans les espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :**

##### **2.4.1 Les coupes et les défrichements sont autorisés dans les cas suivants :**

- S'ils sont liés à l'entretien de la zone humide et de la ripisylve et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
- S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,
- S'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité,
- S'ils sont nécessaires à l'aménagement d'un sentier piéton.

##### **2.4.2. L'aménagement d'un sentier piéton est autorisé à condition qu'il soit revêtu de matériaux perméables.**

#### **Article 1AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

##### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en 2<sup>nd</sup> front par rapport à la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres (annexe 1).

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :**

Le profil de la rampe d'accès aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

**Article 1AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

**4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales - eaux usées...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

**Article 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***Dans le secteur de zone IAUa1, il ne sera pas fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le présent article s'appliquent donc également à chaque lot issu d'une division.***

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.

Dans tous les cas les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception des petits débords de toiture.

**Dans la zone IAUa, à l'exception du secteur IAUa1 :**

**6.1.** Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvent, débords de toitures...) sont exemptés de cette règle.

**6.2.** La mise en place d'une isolation extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du P.L.U. est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées à l'article **6.1.**

### **Dans le secteur IAUA1 :**

#### **6.3. Les constructions seront édifiées :**

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit avec un recul minimal de 2 mètres comptés à partir de cette limite d'emprise.

Ces règles s'appliquent également par rapport aux voies de circulation douces (chemins piéton, pistes cyclables...).

### **Dans toute la zone :**

**6.4.** Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.

**6.5.** Les constructions et installations de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.

## **Article 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Dans le secteur de zone IAUA1, il ne sera pas fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le présent article s'appliquent donc également à chaque lot issu d'une division.***

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

### **7.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUA1 :**

7.1.1. Les constructions pourront :

- s'implanter à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne peut être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :  $D \geq 3$  mètres minimum,
- être comprises dans un gabarit défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux relevé sur limite(s) séparative(s). Dans cette hypothèse, leur longueur sur limite n'excédera pas 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.

Les règles d'implantation ci-dessus définies peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.

7.1.2. Les constructions jumelées ou en bande ne sont pas soumises aux dispositions de l'article **7.1.1**, s'agissant des limites séparatives sur lesquelles elles s'implanteront conjointement.

7.1.3. Pour les immeubles de plus de trois niveaux ( $> R+2$ , les sous-sols enterrés ou légèrement débordants (= maximum 1 mètre) ne sont pas retenus pour le calcul du nombre de niveaux), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La formulation mathématique correspondante étant :  $D \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres (cf : annexes 2 et 3).

7.1.4. La mise en place d'une isolation extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du P.L.U. est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées aux articles 7.1.2 et 7.1.3.

7.1.5. Les piscines s'implanteront :

- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limites séparatives ou dans une bande inférieure à 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, à condition d'édifier un mur de clôture sur limites séparatives au droit du bassin d'au moins 2 mètres de haut.

## **7.2. Dans le secteur IAUa1 :**

Toute construction doit être implantée soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à cette limite.

Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **7.3. Dans toute la zone :**

- 7.3.1. Les constructions et installations techniques de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.
- 7.3.2. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.
- 7.3.3. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport à la limite légale du chemin de Fer (loi du 15/07/1845) est de 10 mètres, sauf pour les bâtiments et installations ferroviaires.
- 7.3.4. Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.

## **Article 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Sauf dans le secteur IAUa1 :**

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## **Article 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau moyen de la voie de desserte publique ou privée, relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.

Dans l'hypothèse d'une construction en second front, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain naturel avant travaux, relevé dans l'emprise de la construction.

### **10.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :**

- 10.1.1** La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8,50 mètres à la gouttière, 9,50 mètres à la base de l'acrotère hors attique (= au fil d'eau. Dans cette hypothèse un seul attique sera admis) et à 12 mètres de hauteur totale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs...) peuvent excéder les hauteurs définies à l'alinéa précédent.

- 10.1.2** Le dessus de la dalle finie du premier niveau habitable des maisons individuelles (isolées, en bande ou jumelées) n'excédera pas 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte privée ou publique relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle. Le niveau de leur dalle finie n'excédera pas la hauteur de la dalle existante si celle-ci est supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte tel que défini à l'alinéa précédent.

## **10.2. Dans le secteur IAUA1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres**.

## **10.3. Dans toute la zone :**

Les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes ou paraboles, paratonnerres, cages d'ascenseur...) ainsi que les panneaux solaires sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article 1AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments et matériaux**

#### **11.1.1 Dans toute la zone :**

Lorsque la toiture est de type deux pans, elle comportera une faîtière.

Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs...) peuvent déroger à cette règle.

Les paraboles devront être implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle des toitures.

Tout élément technique de type caissons des volets roulants, climatiseurs, ventouses des chaudières, ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture.

L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.

#### **11.1.2 Dans le secteur IAUA1 :**

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : cette qualité doit se retrouver au niveau de la composition des façades, des formes et des volumes des bâtiments.

On recherchera, sur l'ensemble du site, une harmonie et une cohérence d'ensemble dans l'aspect extérieur des constructions, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs utilisées. On privilégiera un langage architectural sobre. Les matériaux naturels sont à privilégier : briques, béton, bois, verre, métal....

### **11.2. Clôtures**



Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés (pans coupés...).

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,
- clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

#### **11.2.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :**

Leur hauteur sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre, sauf si leur but est d'assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (exemple : création d'un portail).

Leur hauteur en limites séparatives ne pourra excéder 2 mètres.

#### **11.2.2. Dans le secteur IAUa1 :**

- Hauteurs :
  - Clôtures sur rue : les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0,40 mètre, surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage à maille rigide ou de panneaux bois à claire-voie (2 cm d'espacement), doublés d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.
  - Clôtures sur limite séparative : la hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.
- Matériaux : Les clôtures en matériaux composite, plastique, PVC sont interdites.

Les coffrets techniques (électrique...) doivent être intégrés dans la clôture et/ou dans un muret technique les englobant et pouvant ponctuellement dépasser les 0,40 mètre de haut.

### **11.3. Ordures ménagères**

#### **A l'exception du secteur 1AUa1 :**

Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

### **11.4. Mouvements de terrain**

#### **A l'exception du secteur 1AUa1 :**

La pente des mouvements de terrains n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage. Sur une bande de 1 mètre au moins comptés à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).

### **11.5. T.I.C.**

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité

technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

## **Article 1AUa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération visée dans la liste ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de créer des aires de stationnement.

Dans tous les cas, les services publics et les équipements collectifs sont dispensés de l'obligation de création d'aires de stationnement.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le règlement est égal à 6 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.

Dans tous les cas, les dimensions à retenir pour le calcul de l'emprise au sol d'un arceau vélo sont : 1,70 mètre x 0,60 mètre.

### **12.1. Logements :**

#### **12.1.1 Dans toute la zone :**

##### Stationnement des véhicules légers :

- jusqu'à 2 pièces = 1 place / logement
- 3 pièces et plus = 2 places / logement
- maison individuelle = 2 places / logement (dont au moins 1 place à l'extérieur du bâtiment).

##### Stationnement 2 roues :

Toute opération de construction ~~d'immeuble(s) collectif(s) de plus de 5 logements à usage d'habitation~~ comportera la mise en place de ~~6-10~~ arceaux vélos ~~par immeuble par tranche de 10 logements~~ situés à l'extérieur du bâtiment et facilement accessibles depuis le domaine public.

Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements, le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné et facilement accessible (~~≥ 1,5~~ arceaux vélos ~~minimum~~ par logement),

Les logements à créer dans des constructions existantes (sauf lorsqu'il y a changement de destination de la construction) sont dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement.

#### **12.1.2 Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :**

- ~~De plus et~~ Pour les opérations de construction de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements : 1 place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (= non rattachée à l'usage d'un logement) et qui devra être réalisée à l'extérieur du bâtiment.
- En outre, toute opération (lotissements...) ayant pour objet la création de terrains à bâtir prévoira sur le terrain la réalisation de 2 aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique du type chemin

d'accès à un terrain situé en second front trop étroit). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par construction ou logement.

### **12.2. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :**

#### **Commerces, Bureaux, Ateliers, Dépôts et Services :**

- 0 à 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux techniques et sanitaires dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement) = 2 places,
- au-delà de 50 m<sup>2</sup> = 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux et sanitaires).

Les établissements et services d'accueil des enfants et les structures périscolaires sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.

#### **Hôtels :**

- 1 place par chambre.

#### **Restaurants, Cafés, Bars, Brasseries :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle effectivement réservée au public.

### **12.3. Dans le secteur IAUa1 :**

#### Stationnement des véhicules légers :

**Bureaux et services** : 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement 2 roues :

**Bureaux et services** : 2 arceaux vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article 1AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUa1 :**

- 13.1.** Pour les maisons individuelles et les immeubles de moins de 5 logements, au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet seront réservés à la création d'espaces verts et au moins un arbre de haute tige sera planté.  
Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.
- 13.2.** Pour les activités économiques et les immeubles collectifs de plus de 5 logements, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet et comprendra la plantation d'au moins un arbre de haute tige (circonférence 18/20 cm) par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.  
Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.

### **Dans le secteur 1AUa1 :**

***Dans le secteur de zone IAUa1, il ne sera pas fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le présent article s'appliquent donc également à chaque lot issu d'une division.***

- 13.3.** Pour tout bâtiment de moins de 5 logements, au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet sera réservé à la création d'espaces verts en pleine terre. Dans ces espaces verts, au moins un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> entamée.  
Les aires de stationnement végétalisées et aménagées avec des matériaux perméables pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.  
Les plantations mono-spécifiques sont interdites.

**Dans toute la zone**

- 13.4.** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement lorsque ces places sont réalisées d'un seul tenant (ces arbres ne sont pas compris dans ceux imposés aux articles **13.1.** à **13.3.**).