



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'OBERNAI

Elaboration du PLU le :	17/12/2007
Modification PLU n°1 le :	27/10/2010
Révision simplifiée PLU n°1 le :	04/07/2011
Révision simplifiée PLU n°2 le :	04/07/2011
Modification PLU n°2 le :	10/09/2012
Modification PLU n°3 le :	13/04/2015
Modification du PLU n°4 le :	27/09/2017

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
N°5 DU PLU

2

Vu pour être annexé à la délibération
n°2023/06/20 du Conseil Communautaire
en date du 14 novembre 2023



Le Président,
Bernard FISCHER

RÈGLEMENT ECRIT

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville d'OBERNAI tel que délimité sur les plans de zonage.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. d'OBERNAI approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1982, révisé le 11 décembre 1995, modifié les 03 juin 1996, 02 juin 1997, 30 mars 1998, 13 janvier 2000, 27 juillet 2000 et 19 mars 2007 et révisé partiellement par une révision simplifiée les 13 mai 2004 et 19 mars 2007.

2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est subdivisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

3.1. La zone urbaine (U) comprend :

- a) une zone UA ;
- b) une zone UB comprenant des secteurs UBa, UB3 et UB2 ;

- c) une zone UC comprenant un secteur UCr1;
- d) une zone UD ;
- e) une zone UE comprenant des secteurs UEa, UEb et UEc ;
- f) une zone UF ;
- g) une zone UX comprenant des secteurs UXa, Uxa1, UXb, UXc et UXd.

3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend :

- a) une zone IAU comprenant les secteurs IAUa, 1AUb, 1AUc, IAUe, 1AUv, et 1AUxa ;
- b) une zone IIAU comprenant les secteurs 2AUa, 2AUb, et 2AUx.

3.3. La zone agricole (A) comprend des secteurs Aa, Av et Ab.

3.4. La zone naturelle (N) comprend des secteurs Na, Nb, Nc, Ne, Nj et Nx.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

4- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

5- TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 27 mars 2014, les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (COS) du règlement sont abrogés.
--

CHAPITRE IV – ZONE UE

La zone UE est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'équipements et de services publics. Elle comprend :

- des secteurs UEa qui ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif ;
- un secteur UEb correspondant au Parc de la Léonardsau ;
- un secteur UEc correspondant au secteur « Schulbach-Nouvel Hôpital »

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE 2.
- 1.2.** Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.3.** Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les constructions annexes.
- 1.4.** Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- 1.5.** Dans le périmètre de protection rapprochée, tel que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UE 2.8.
- 1.6. Dans le secteur UEc :** Au niveau de la zone nommée « zone humide » au plan de zonage toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des équipements d'infrastructure piétonne et cyclable d'une emprise maximale de 500m², des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.

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

- 2.1.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements de santé et ou de retraite, culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique, ou de restauration ainsi que les installations et aménagements liés à ces constructions.
- 2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5.** La création de logements de service liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie, logement de fonction).

- 2.6.** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 50% sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher.
- 2.7.** Dans le secteur UEb, seront également autorisées les occupations et utilisations du sol, publiques ou privées, à usage touristique, hôtelier (notamment pour des séminaires et activités événementielles) ou de restauration à condition qu'elles tiennent compte des caractéristiques ou de la préservation du site.
- 2.8.** Dans le périmètre de protection rapprochée, tel que figurant au plan de zonage :
- l'extension mesurée des constructions et installations existantes, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire ;
 - l'installation d'aires de jeux et de sport, non préjudiciables à la protection des ressources, liée au Centre de loisirs ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Dans le secteur UEc, aucun accès direct sur la voie de contournement existante (RD422) ne sera autorisé.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le secteur UEa, les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

Dans le secteur UEa, les eaux pluviales seront traitées par un système d'assainissement individuel.

Dans le secteur UEc : Les eaux de toitures des parcelles devront être infiltrées sur les parcelles. Avant l'infiltration, elles pourront être stockées.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles a été abrogée par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014. En conséquence, cet article est supprimé.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$ minimum 3 mètres

7.2. Dans le secteur UEc : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant $D=0$ ou D minimum 3 mètres.

7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les opérations d'équipements devront marquer leur caractère public par une architecture de qualité et comporter un volet paysager affirmé.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façades, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale. Elles privilégieront dans leur réalisation l'utilisation de matériaux et une mise en œuvre soignée.

11.3. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.4. Dépôts extérieurs

Dans le secteur UEC : Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être implanté à l'écart des espaces publics et faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau de végétal dense.

11.5. Dispositifs contribuant à la performance énergétique du bâti

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

Conformément à l'article 7 de la loi no 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et son décret d'application no 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, l'isolation des façades par l'extérieur pourra déroger aux règles de recul et d'implantation si elle ne crée pas de gêne pour la circulation sur l'espace public. L'empiètement sur le domaine public est interdit

La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur devra respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment concerné en préservant les saillies, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur devra respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture de bâtiment. Ils devront être situés en position basse de la toiture en respectant la pente de celle-ci. Ils devront présenter une forme géométrique simple et une teinte uniforme.

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

12.1. Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination :

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

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières :

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces verts considérés dans le règlement couvrent l'ensemble des espaces de pleine-terre plantés sur l'assiette de projet. Toutefois, les surfaces de pleine-terre couvertes d'une couche minérale (gravier notamment) ainsi que l'ensemble des surfaces perméables destinées au cheminement des piétons, à la circulation et au stationnement des véhicules et des cycles ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :

- La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
- Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

13.2. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain. Les espaces verts dont la dimension du plus petit côté est inférieure à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul du ratio de surface

13.3. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure et à moins d'en démontrer l'impossibilité technique, l'aire devra comporter :

- soit une plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places entamées, les espaces de plantation devront répondre aux besoins des essences choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat ;
- soit la mise en place d'ombrières équipées de panneaux photovoltaïques a minima sur 50% de la surface de l'aire de stationnement. Les places de stationnement non couvertes par les ombrières photovoltaïques doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places entamées. Ces dispositions ne sont pas applicables lorsqu'il est démontré un faible ensoleillement de l'aire de stationnement et/ou une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

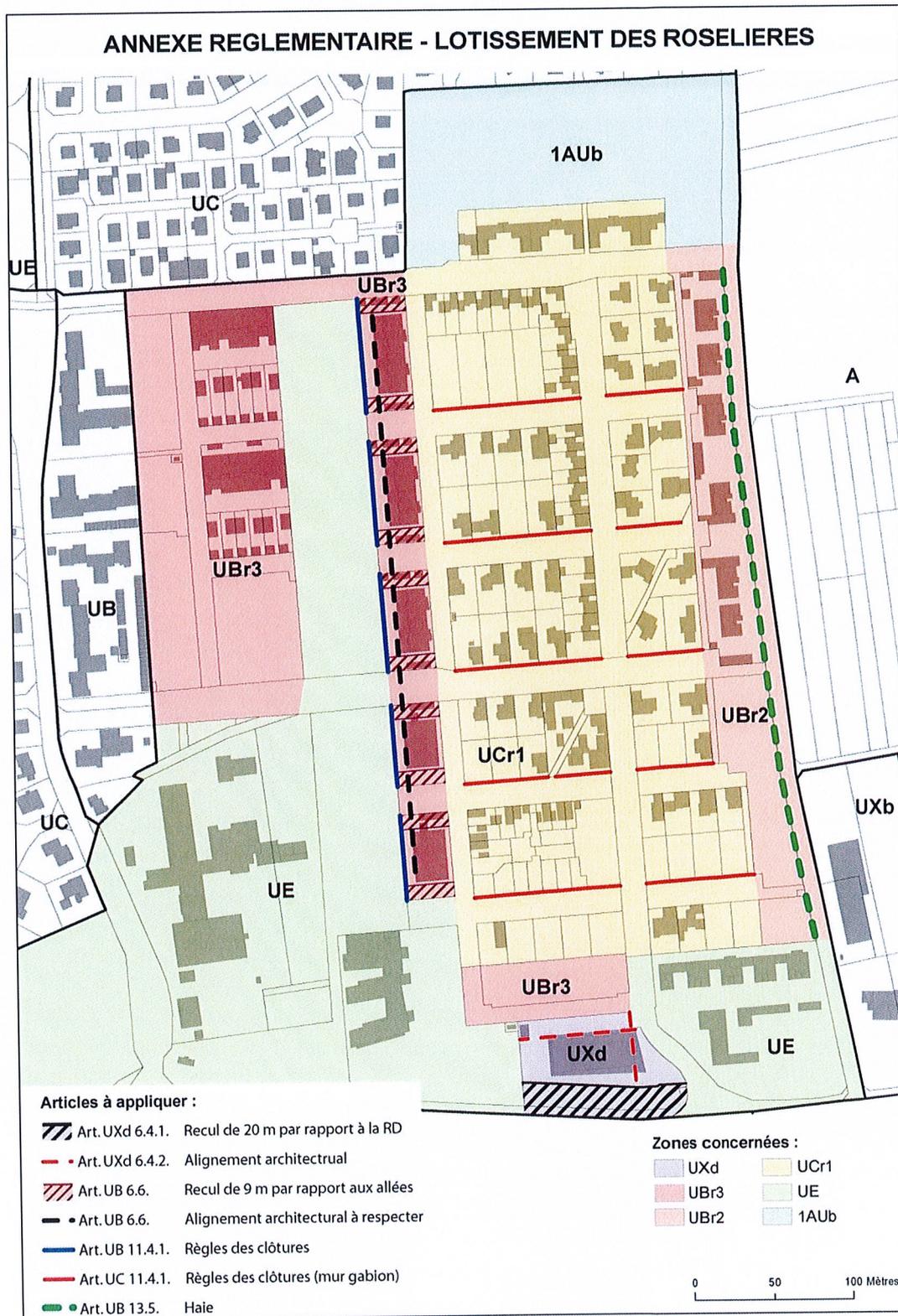
Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

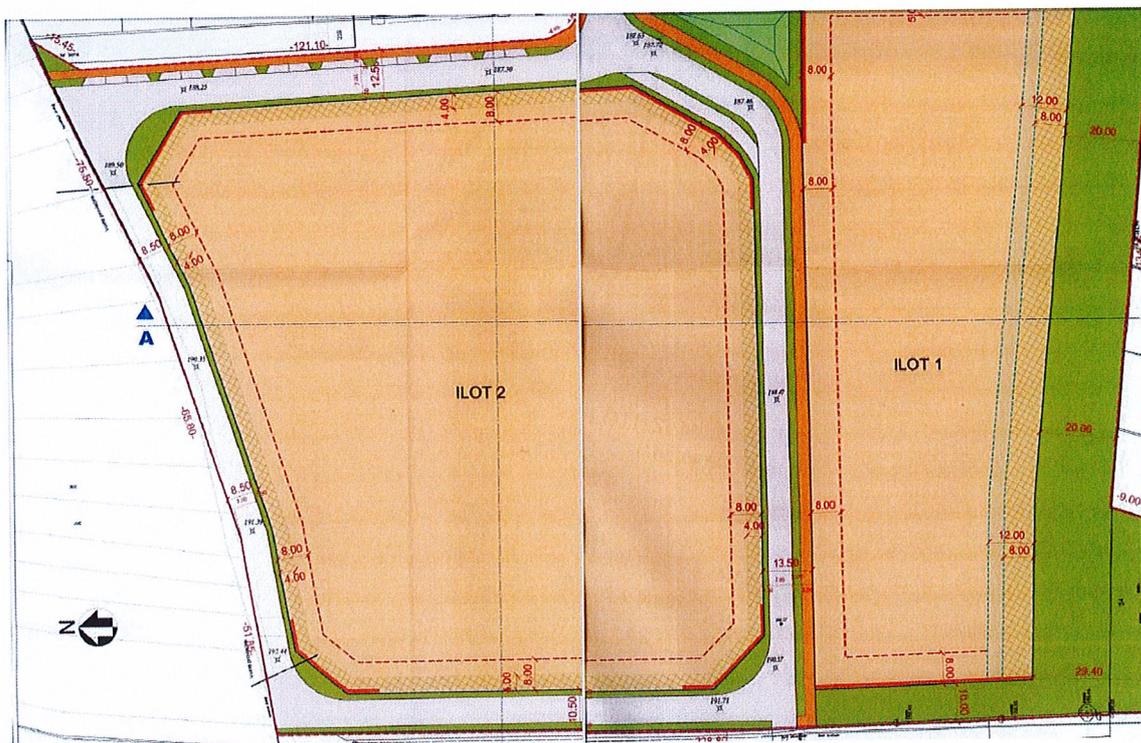
Liste des annexes :

- Annexe règlementaire – lotissement des Roselières
- Annexe règlementaire – Lotissement du Parc d'activités du Thal
- Descriptif des destinations
- Palette végétale conseillée

ANNEXE REGLEMENTAIRE – LOTISSEMENT DES ROSELIERES



ANNEXE REGLEMENTAIRE – LOTISSEMENT DE L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DU THAL



LEGENDE

- Périmètre du Lotissement
- 147.80 Hauteur approximative des niveaux de voiries finis (IGN)
- Surfaces collectives**
 - Espace vert public
 - Chaussée
 - ▨ Chaussée provisoire
 - Cheminement doux : piétons et cyclistes
 - Bassin de rétention
- Surfaces cessibles**
 - Terrain cessible
 - ▨ Espace vert obligatoire
- Servitudes**
 - Interdiction d'accès à la parcelle
 - Recul de construction sur la voie publique minimum
 - Bande d'implantation obligatoire (entre 8 et 12 m)

ANNEXE : DESCRIPTIF DES DESTINATIONS

Destination	Descriptif
Habitation	Cette destination intègre l'ensemble du parc de logements qu'ils soient destinés à une occupation principale ou à une résidence secondaire (inclus les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme) ainsi qu'à l'offre d'hébergement, c'est-à-dire aux constructions à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs...).
Commerce	Cette destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Elle inclut également les activités relevant de l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens et de services (par exemple boulangerie, charcuterie, poissonnerie) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service (par exemple cordonnerie, salon de coiffure). Elle inclut également les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
Hébergement hôtelier	Cette destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances...
Bureaux	Cette destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Elle recouvre également les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et des activités libérales.
Artisanat	Cette destination recouvre les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.
Industrie	Cette destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Exploitation agricole ou forestière	Cette destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole (art. L311-1 du code rural et la pêche maritime) ainsi que les maisons forestières et les scieries.
Entrepôt	Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette destination recouvre l'ensemble des constructions relevant des services publics ou d'intérêt collectif (administrations publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles culturelles, équipements sportifs...).

ANNEXE : PALETTE VEGETALE

Plantations conseillées (en bleues*, les espèces allochtones) :

Arbre de haute tige :

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)*
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Amandier (*Prunus dulcis*)*
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* Roth)
- Catalpa (*Catalpa speciosa*)
- Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Épicéa commun (*Picea abies*)
- Érable plane (*Acer Platanoides*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Marronnier d'inde (*Aesculus hippocastanum*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
- Orme glabre (*Ulmus glabra*)
- Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunier commun (*Prunus domestica*)*
- Sapin pectiné (*Abies alba*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)*
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grande feuilles (*Tilia platyphyllos*)

Haies/arbustes :

- Abélia (*Abelia floribunda*)*
- Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula dodonei*)
- Camerisier à balai (*Lonicera xylosteum*)
- Chalef (*Elaeagnus x ebbingei*)*
- Chèvrefeuille de tartarie (*Lonicera tatarica*)*
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)*
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Epinette vinette (*Berberis vulgaris*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)*
- Fusain d'Europe (*Eonymus europaeus*)
- Fuschia du cap (*Phygelius capensis*)*
- Gattilier (*Vitex agnus-castus*)*
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)*
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)*
- Hysope (*Hyssopus officinalis*)*
- Myrtille (*Vaccinium myrtillus*)*
- Néflier (*Mespilus germanica*)*
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)
- Rosier rampant (*Rosa arvensis*)
- Rosier rouillé (*Rosa rubiginosa*)
- Rosier rugueux (*Rosa rugosa*)*
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Plantations déconseillées (espèces invasives) :

- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
- Lentille d'eau minuscule (*Lemna minor*)
- Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Renoué (*Fallopia x bohemica*)
- Rhododendron ponticum (*Rhododendro, ponticum*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Oseille à feuille en coin (*Rumex cuneifolius* Campd)
- Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Lampourde d'Orient (*Xanthium strumarium*)