

PLAN LOCAL d'URBANISME

*Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU*



3.a. Règlement écrit

Approbation : 19 décembre 2019
Modification n°1 : 8 septembre 2021
Modification n°2 : 23 mars 2023
Modification n°3 : 27 mars 2025

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU, approuvée par
délibération du Conseil municipal du
29 janvier 2026




Pascal SCHMIDIGER
Maire



Janvier 2026

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	2
LEXIQUE	5
CHAPITRE 1 – ZONE UA	10
CHAPITRE 1.1 – ZONE UAa.....	31
CHAPITRE 1.2 – ZONE UAb	42
CHAPITRE 2 – ZONE UB.....	54
CHAPITRE 3 – ZONE UC.....	71
CHAPITRE 4 – ZONE UD ET SECTEUR UDa	89
CHAPITRE 4 – ZONE UE ET SECTEUR UEa	108
CHAPITRE 5 – ZONE UX ET SECTEURS UXa, UXc, UXd, UXe, UXf ET UXg	118
CHAPITRE 6 – ZONE UF	134
CHAPITRE 7 – ZONE 1AUa.....	141
CHAPITRE 8 – ZONE 1AUt	155
CHAPITRE 9.A – ZONE 2AUa	162
CHAPITRE 9.B – ZONE 2AUb	167
CHAPITRE 10.A – ZONE A STRICTE	172
CHAPITRE 10.B – SECTEURS Aa ET Ab	178
CHAPITRE 11.A – ZONE N STRICTE	184
CHAPITRE 11.B – SECTEURS Nb, Nj ET Np	190
CHAPITRE 11.C – SECTEURS Na, Nc, Nd ET Ne.....	196
CHAPITRE 11.D – SECTEURS Ng ET Nge.....	202
ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRE DE STATIONNEMENT.....	207
ANNEXE N°2 – LOCALISATION DU TALUS STRUCTURANT	210
ANNEXE N°3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES	211
SCHEMA : RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES	217
ANNEXE N°4 – SCHEMA DIRECTEUR DU RESEAU DE CHALEUR DE SAINT-LOUIS.....	219
ANNEXE N°5 – MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE	220
SCHEMA : RESPECT DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE.....	224
ANNEXE N°6 – PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES TECHNOLOGIQUES » AUTOUR DU SITE DE LA SOCIETE JET AVIATION	225
ANNEXE N°7 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES.....	233

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

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

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2011.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

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 R111-4

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

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

2.4. Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013052-0009 du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au PLU.

3. **Division du territoire en zones**

Le PLU de la commune de Saint-Louis définit :

La zone urbaine comprend :

- une zone UA qui comprend le secteur UAa et le secteur UAb
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD qui comprend le secteur UDa
- une zone UE qui comprend le secteur UEa
- une zone UX qui comprend les secteurs UXa, UXc, UXd, UXe, UXf et UXg
- une zone UF

La zone à urbaniser sous condition comprend :

- une zone 1AU qui comprend les secteurs 1AUa et 1AUt
- une zone 2AU qui comprend le secteur 2AUa et 2AUb

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Ng, Nge, Nj et Np

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique.

4. **Adaptations mineures**

Conformément à l'**article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

Conformément à l'**article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans [...] »

Le PLU autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité publique.

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

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

7. Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de **l'article L.113-1** du Code de l'Urbanisme.

Gaz

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

Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de **l'article L.113-1** du Code de l'Urbanisme si nécessaire.

8. Règles applicables aux lotissements et projets communs

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

Dans la zone 1AUt, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments 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.

LEXIQUE

1. Définitions issues du lexique national d'urbanisme

Fiche technique du Ministère de la cohésion des territoires du 27 juin 2017
en application du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Autres définitions

Alignement architectural

Une construction peut être considérée comme étant à l'alignement architectural lorsqu'elle se situe dans le prolongement des constructions existantes.

En fonction du contexte local, de l'insertion dans le site ou de l'architecture du projet, le respect de l'alignement architectural s'appréciera :

- soit par rapport à la majeure partie du plan vertical de façade ;
- soit par rapport à un plan défini par les parties les plus avancées de la construction.

En outre, les ruptures et les décrochés sont admis pour éviter le côté monobloc d'une construction. La perspective de la rue doit être respectée.

Arbre à haute tige

Un arbre est considéré comme « arbre à haute tige » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- Force minimale de 12/14.
- Fosse minimale de 10 m³ (3 x 3 x 1,50 m) avec une terre végétale amendée.

Attique

Niveau supplémentaire situé au-dessus du nombre de niveaux droits maximal autorisé par le règlement du PLU dans l'article 5 ; si le PLU autorise, par exemple, dans une zone, une construction à R + 5, l'attique se situera au niveau 7. Les règles sur les attiques (articles 5 et 9 du règlement) concernent les attiques visés par cette définition. En outre, les différentes façades de l'attique seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical des façades principales de la construction, sauf celles constituées d'un pignon adossé à un bâtiment ou situées le long de la voie ferrée.

Bâtiment annexe

On entend par bâtiment annexe un bâtiment n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 4 mètres.

Bord d'un bassin de piscine

Le bord d'un bassin de piscine est constitué par la ligne (ou la courbe) entre le plan d'eau et la margelle qui entoure la piscine.

Clôtures

Les dispositifs opaques sont considérés comme des murs pleins.

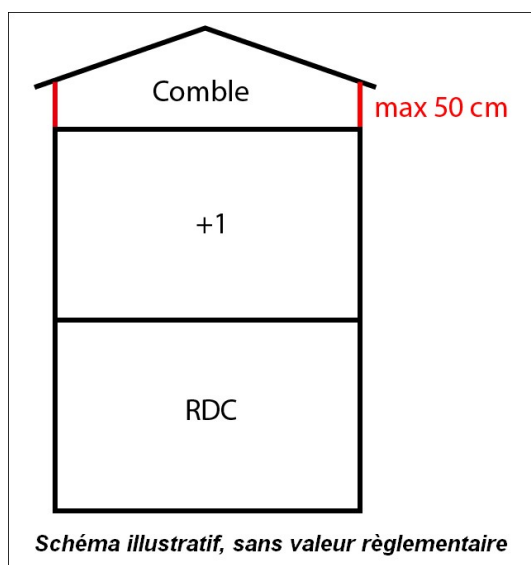
Coliving

Le coliving regroupe des espaces privés avec des espaces communs à l'échelle de l'habitation ou de l'immeuble, et offre ou non des services aux résidents.

Comble (1 sur 2)

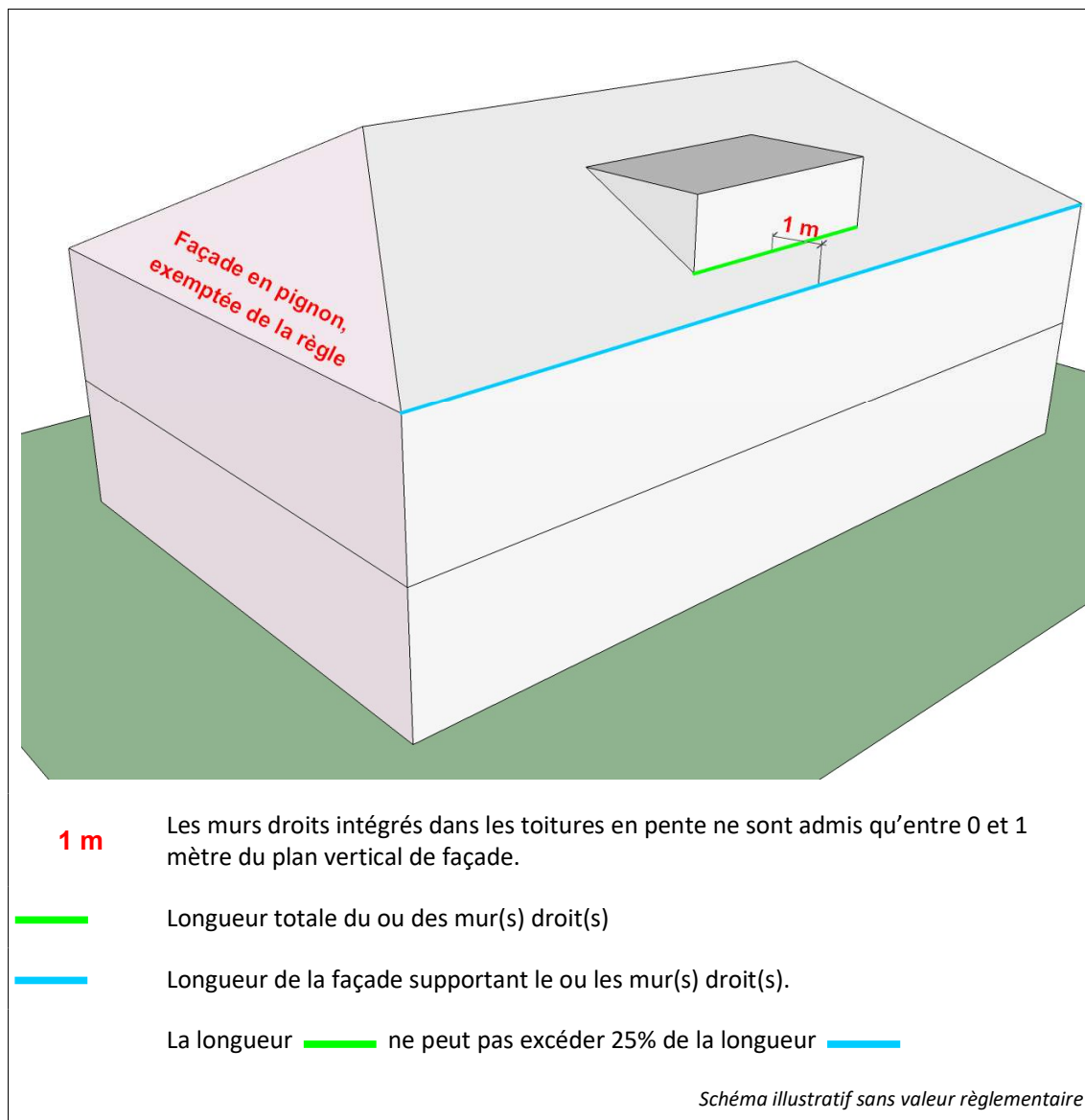
Niveau supplémentaire situé au-dessus du nombre de niveaux droits maximal autorisé par le règlement du PLU dans l'article 5 ; si le PLU autorise, par exemple, dans une zone, une construction à R + 5, le comble se situera au niveau 7. Les règles sur les combles (articles 5 et 9 du règlement) concernent les combles visés par cette définition.

La hauteur de l'éventuel mur avant le début de la pente du toit dans le comble et le dessus du plancher n'excédera pas 50 cm.



Comble (2 sur 2)

De plus, dans les zones UA, UB, UC et UD, dans les combles (hors attique), les murs droits intégrés dans les toitures en pente, situés dans l'alignement du plan vertical de la façade les supportant ou à moins d'1 mètre de celui-ci, ne pourront excéder 25 % de la longueur de chacune des façades les supportant. Cette règle ne s'applique pas aux pignons.



Dispositif à claire-voie

Dispositif laissant passer le jour constitué d'un barreaudage dont les espaces vides sont d'une largeur au moins égale à celle des espaces pleins.

Hauteur d'une construction à l'égout du toit

L'égout du toit est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont instituées des servitudes autorisant uniquement l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².

Ces servitudes sont instituées pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Pleine terre

Un espace libre est considéré comme « en pleine terre » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- Il est en continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune et ne comporte pas de construction ou aménagement souterrain ;
- Il est perméable et végétalisé ;
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux qui seront enterrés à plus d'un mètre sous un couvert végétal.

Système énergétique réversible

Système énergétique permettant d'alimenter tout ou en partie d'un bâtiment en chaud et en froid suivant les saisons et les besoins.

Système de rafraîchissement passif

Le rafraîchissement passif des bâtiments est une approche architecturale bioclimatique qui s'ordonne autour de plusieurs principes : minimiser les apports de chaleur internes et externes, apporter de l'inertie au bâtiment, humidifier l'air et assurer une bonne ventilation pour favoriser les échanges convectifs.

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone **UA** du PLU correspond au centre de Saint-Louis, intégrant le centre-ville et le quartier gare. Il s'agit d'une zone mixte qui assure des fonctions urbaines centrales : habitat, équipements publics, services et activités. Il conviendra d'assurer le maintien de cette mixité fonctionnelle, tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales typiques du centre de Saint-Louis.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UA
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1

Sous-destinations (2 sur 2)	UA
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

- 1.6** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions interdites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.3** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.8** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions à condition de respecter les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 2.9** Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L. 151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme, sont admis, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².
- 2.10** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 2.11** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.12 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

2.13 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 En rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux, en logements, bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est interdit.

3.2 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

3.3 Secteurs de mixité sociale

3.3.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	Programme de logements supérieur ou égal à 12 logements	20% minimum

3.3.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

3.3.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi : au nombre supérieur.

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Emprise au sol

- 4.1** L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 90 % de la superficie totale du terrain.

Article UA 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est limitée à R + 5 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque ceux-ci présentent un exhaussement inférieur ou égal à 1,50 mètre (dalle du rez-de-chaussée comprise) par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus haut dans l'emprise de la construction projetée. L'attique comprendra un niveau au maximum.
- 5.2** Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale est limitée à 25 mètres au point le plus haut de la construction, quelle que soit l'affectation des constructions.
- 5.3** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, etc.), ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex. installations photovoltaïques), sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'aménagement des toitures par des éléments architecturaux tels que lucarnes etc. est également exempté des règles de hauteur, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 5.1 et 5.2, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.5** Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public, sont exemptées de règles de hauteur.
- 5.6** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.
- 5.7** **Nonobstant les articles 5.1 et 5.2, dans le secteur couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Quartier Danzas :** les hauteurs doivent être compatibles avec les orientations indiquées dans l'OAP définie dans les documents 4 du PLU.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Le long des rues ou sections de rue indiquées sur le règlement graphique n°3.c par la légende « alignement obligatoire » :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies. Le rez-de-chaussée peut présenter des éléments de différenciation architecturale (arcades, recul, etc.).

A partir d'une hauteur de R+3 (inclus), la façade sur rue du bâtiment devra être en recul par rapport au corps principal du bâtiment de 1 mètre au moins, sauf pour les immeubles contigus à une construction dont la façade est implantée à l'alignement des voies et sans recul de 1m à partir de R+3 (inclus).

6.2 Le long des rues ou sections de rue indiquées sur le règlement graphique n°3.c par la légende « recul minimum de 3 mètres des constructions » :

Les constructions doivent être implantées soit sur cette marge de recul, soit en recul de cette dernière.

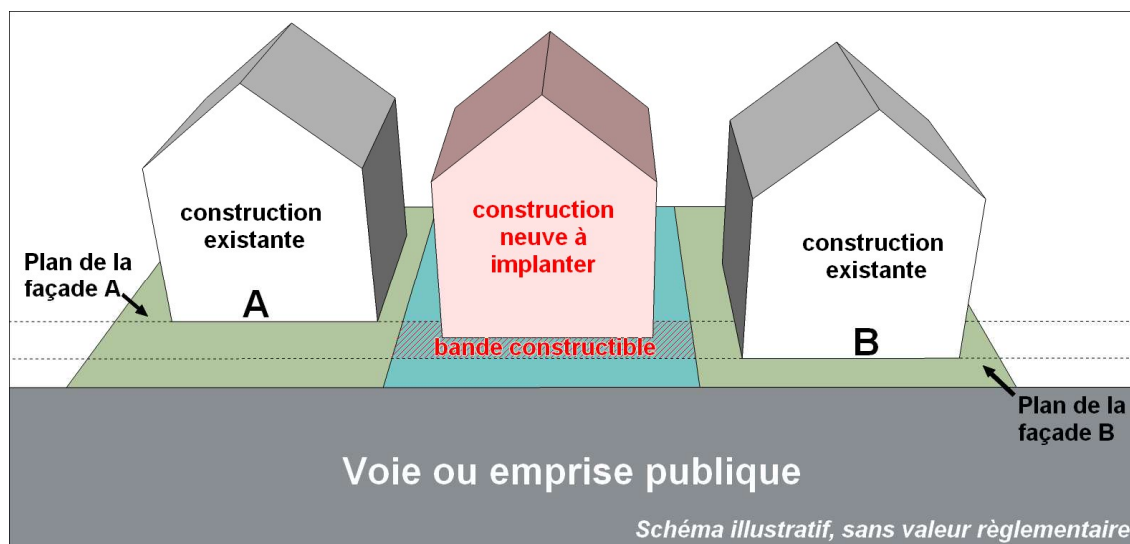
Toutefois, pourront être admis dans cette marge de recul des éléments de faibles emprises (auvent, balcon...), structures pour le stationnement des vélos (non clos), locaux poubelles à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

La règle de recul ne s'applique pas aux bâtiments existants situés entre la marge de recul et l'alignement de la voie, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec la règle.

6.3 En l'absence d'indications graphiques :

6.3.1 Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.

6.3.2 En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande constructible définie par les plans des façades des immeubles avoisinants.



6.4 Les dispositions des articles 6.1 à 6.3 ne s'appliquent pas :

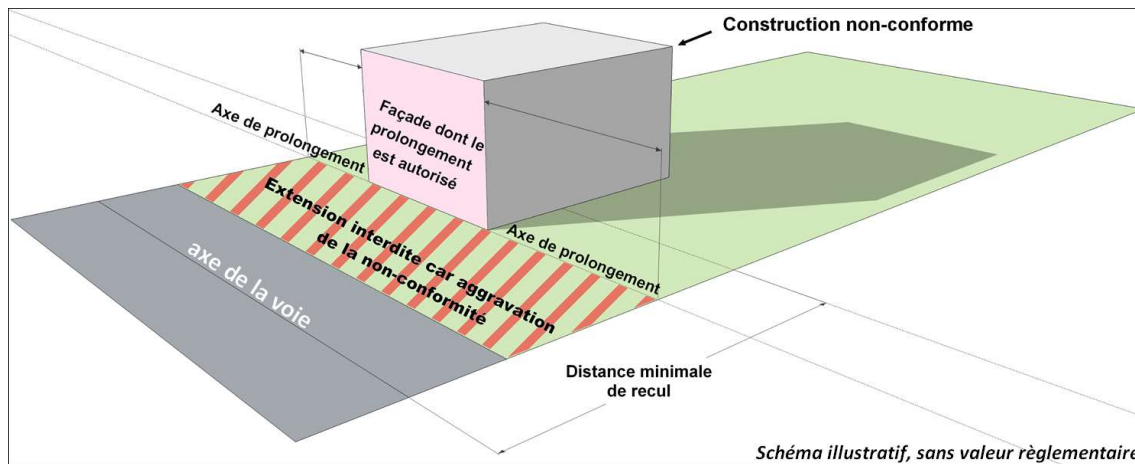
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- Aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions (voir schéma 6.7) ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- A l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant qui peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

6.5 Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m²) peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.6 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

6.7 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.4 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



6.8 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

6.9 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

6.9 Dans le cas de constructions à l'alignement des voies :

Les constructions en saillies (débords sur emprises publiques) ne sont autorisées que dans les conditions suivantes :

- Grands balcons et saillies de toitures : les débords sur l'emprise publique ne devront excéder 0,80 m. Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur de chaussée est supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50 m.
- Auvents et marquises : les débords sur l'emprise publique ne devront excéder 0,80 m. Ces ouvrages ne peuvent être établis que devant les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 de largeur au moins. Ils ne devront pas être édifiés à moins de 3 m au-dessus du trottoir.
- Lanternes, enseignes lumineuses ou non, attributs : les débords sur l'emprise publique ne devront excéder 0,80 m. S'il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur, ces ouvrages peuvent être établis quelle que soit la largeur de la rue, à une hauteur minimum de 3 m au-dessus du sol. Dans le cas contraire, ils ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur de chaussée est supérieure à 8 mètres et doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.
- Autres saillies de faibles emprises : elles sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la circulation.
- Passerelles : elles sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'une autorisation soit délivrée par le gestionnaire de la voirie.

6.10 Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

6.11 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans les 20 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

Les constructions s'implanteront :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative latérale ;
- soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum).

Un terrain d'angle de rue présente généralement 2 limites séparatives latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la **limite séparative arrière** 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.

Toutefois, les constructions sur limites séparatives sont autorisées en cas d'adossement à un bâtiment préexistant, sans en dépasser sa hauteur sur limite ni sa longueur et si elles se raccordent harmonieusement avec lui.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune

7.2 Au-delà des 20 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

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 avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum).

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- Lorsque la construction à édifier ne dépasse pas une hauteur maximale de 4 mètres (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées et autres superstructures) et que sa longueur n'excède pas 7 m sur une limite séparative ou 14 m sur plusieurs limites séparatives.
- En cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine.
- Pour les abris de jardins d'une surface de plancher de 10 m² maximum.

7.3 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux :

- Equipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- Travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- Constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.
- Rampes d'accès au sous-sol des bâtiments.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux terrains d'angle de rue.

7.5 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

7.6 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.

- 7.7** Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.8** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.9** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.
- 7.10** Dans le cas de construction sur limite séparative d'un bâtiment comprenant un attique, l'attique est exempté des règles 7.1 et 7.2 s'il se situe à une hauteur supérieure ou égale à R+3 ; dans ce cas l'attique devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative sauf pour les façades constituées d'un pignon adossé à un bâtiment préexistant.

Article UA 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1.** La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptés des règles d'implantation visées à l'article 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.3.** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de son intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

9.2.2 Ravalement de façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.2.3 Matériaux

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

9.2.4 Toitures

Dans les combles (hors attique) situés au dernier niveau autorisé d'une construction, les murs droits intégrés dans les toitures en pente, situés dans l'alignement du plan vertical de la façade les supportant ou à moins d'1 mètre de celui-ci, ne pourront excéder 25 % de la longueur de chacune des façades les supportant. Cette règle ne s'applique pas aux pignons.

Les différentes façades de l'attique seront obligatoirement en recul de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical des façades principales de la construction, sauf celles constituées d'un pignon adossé à un bâtiment ou situées le long de la voie ferrée.

La pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

En bordure du domaine public, elles tendent à réaliser une unité de rue, de place et elles sont soit constituées d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1,50 m en cas d'édification d'un mur plein.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements publics.

Toutefois et dans tous les cas, afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, les parties opaques des clôtures ne devront pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée, à l'intérieur du triangle dont les 2 cotés portés par les alignements des voies ont une longueur de 10 mètres.

9.2.6 Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, chauffage, ventilation, etc.) doit être le moins visible possible depuis l'espace public en étant implantée selon une logique de dissimulation.

Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les pompes à chaleur air/eau, climatiseurs et VMC, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage. Des mesures d'atténuation adaptées devront être mises en place.

9.2.7 Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants sera autorisée sous réserve que ce procédé ne remette pas en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que débords de toiture, corniches, encadrements de baies, appuis de fenêtre, soubassement, etc.

9.2.8 Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront autorisés en veillant à leur intégration architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

9.2.9 Garages clos au rez-de-chaussée

Sur les façades donnant sur la voie publique seules deux portes de garages au maximum seront autorisées par façade.

9.2.10 Bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

9.2.11 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UA 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b et c identifie les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

10.2 Le règlement graphique n°3.c identifie l'alignement obligatoire à respecter.

- 10.3** Le règlement graphique n°3.c identifie le recul minimum de 3 m des constructions à respecter.
- 10.4** Le règlement graphique n°3.c identifie la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère, ainsi que le nombre de niveaux maximal par îlot.
- 10.5** Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.
Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UA 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions règlementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 12.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être végétalisés.
- 12.1.1** La superficie des espaces plantés en pleine terre doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les plantations réalisées devront être composées d'essences locales.
- 12.1.2** De plus, pour toute opération d'immeubles d'habitation ou de groupes d'habitations :
- La moitié de cette superficie minimale devra être constituée d'un seul tenant.
 - Une aire collective de rencontre et de jeux plantée en pleine terre et aménagée (comptabilisée dans les 10 % sus mentionnés) doit être prévue. Cette aire doit être proportionnée aux opérations projetées.
- 12.2** L'espace libre entre la rue et les constructions devra être paysagé. Les aires aménagées en vue des manœuvres ou de la circulation des véhicules sont exemptées de cette règle.
- 12.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 12.4** Pour tout aménagement au-delà de 5 places, les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.

2.5 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

12.6 Le règlement graphique n°3.b identifie les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

12.7 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UA 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Lors de toute opération de construction, le nombre de places à créer n'est pas réglementé pour les constructions à usage de :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

13.2 Pour les autres destinations et sous-destinations :

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

13.3 Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.

- 13.4** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.
- 13.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 13.6** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UA 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le

terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une même propriété (après division des lots), le nombre d'accès carrossables à une voie publique ou destinée à devenir publique est limité à un accès par tranche de 30 mètres de façades (si la surface de façade excède les 30 mètres mais est inférieure à 60 mètres, un deuxième accès peut être autorisé). Toutefois, pour les logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, deux accès au maximum sont autorisés par unité foncière, avec une largeur maximum de 4 mètres chacun. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 14.3 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UA 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UA 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1** Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.
- 16.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
- 16.3** Dans tous les cas, locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.
- 16.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UA 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 17.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 17.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 17.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 1.1 – ZONE UAa

La zone **UAa** du PLU correspond à un ancien site industriel faisant aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UAa 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UAa**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UAa 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UAa 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UAa
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.1
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UAa
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Int
Cinéma	Int
Industrie	Int
Entrepôt	Int
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UAa 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UAa 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

- 1.6 Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions interdites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.

Article UAa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Archipel 3F, quartier Hess) :
- Les logements
 - Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les bureaux
- 2.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4 Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions à condition de respecter les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 2.5 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article UAa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).
- 3.1 En rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux et de restauration, en logements, bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est interdit.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UAa 4 : Emprise au sol

- 4.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

Article UAa 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

Article UAa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

Article UAa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

Article UAa 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article UAa 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

9.2.4 Façades

Les façades devront présenter un traitement architectural de qualité avec une prédominance de matériaux d'aspect non synthétique.

Article UAa 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.
Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UAa 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UAa 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).
- 12.2 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :**

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UAa 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UAa 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une même propriété (après division des lots), le nombre d'accès carrossables à une voie publique ou destinée à devenir publique est limité à un accès par tranche de 30 mètres de façades (si la surface de façade excède les 30 mètres mais est inférieure à 60 mètres, un deuxième accès peut être autorisé). Toutefois, pour les logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, deux accès au maximum sont autorisés par unité foncière, avec une largeur maximum de 4 mètres chacun. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

14.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Archipel 3F, quartier Hess).

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UAa 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UAa 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

16.2 Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

16.3 Dans tous les cas, locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

16.4 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UAa 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

17.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

17.3 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 1.2 – ZONE UAb

La zone **UAb** du PLU correspond à un ancien site industriel faisant aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'activités de commerces et de services.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UAb 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UAb**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UAb 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UAb 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UAb
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.1
Hébergement	Si 2.1
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UAb
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Int
Cinéma	Int
Industrie	Int
Entrepôt	Int
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	Int
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UAb 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UAb 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

- 1.6** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions interdites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.

Article UAb 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Sterling, parc des Acacias) :
- Le logement
 - L'hébergement, notamment de type coliving et résidence senior
 - Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les bureaux
- 2.2** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions à condition de respecter les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 2.5** Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article UAb 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).
- 3.2** En rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux et de restauration, en logements, bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est interdit au droit du mail.
- 3.3 Secteurs de mixité sociale**
- 3.3.1** Tous les programmes créant des logements neufs au sens de la sous-destination définie dans le paragraphe 2.1 ci-avant (hors logements de fonction, logements de service) devront être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).
- 3.3.2** La compatibilité avec l'OAP Sterling, parc des Acacias du secteur susvisé s'appréciera à l'échelle du lotissement.

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UAb 4 : Emprise au sol

- 4.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).

Article UAb 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).

Article UAb 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).
- 6.2 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- 6.3 Le long des rues ou sections de rue indiquées sur le règlement graphique n°3.b et 3.c par la légende « reculement des constructions » :

Les constructions doivent être implantées soit sur cette marge de recul, soit en recul de cette dernière.

- 6.4 Les articles 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas :
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.
 - Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
 - Aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions.
 - Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique.
 - A l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant qui peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

- 6.4 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UAb 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).
- 7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

- 7.3** L'article 7.2 ne s'applique pas :
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.
 - Aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions.
 - Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique.
 - Aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
 - Aux rampes d'accès au sous-sol des bâtiments.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages pourront être implantées soit en recul de la limite séparative, soit sur la limite séparative.

- 7.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UAb 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1** Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAb 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).

9.2.2 Façades

Les façades devront présenter un traitement architectural de qualité.

Article UAb 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1** Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.
Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UAb 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves (hors extension ou surélévations des bâtiments existants) correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent aux exigences suivantes :

- A minima le respect des normes énergétiques et environnementales issues de la Réglementation Environnementale RE 2020 seuil 2025 pour les indicateurs énergie et carbone.
- Un **taux d'Énergies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur classé.
 - o 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur classé.

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie
- Part d'énergie renouvelable du réseau de chaleur urbain
- Solaire thermique
- Solaire photovoltaïque
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ; Les PAC air/air sont exclues du calcul
- Ballon thermodynamique

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit CEP ≤ 104 kWh/an.m².
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.K/W$
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.K/W$
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.K/W$
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.K/W$
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.K/W$
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un Cep < 104 kWh/m².an.

- A minima 1 bâtiment en rénovation sera labélisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA) Rénovation, niveau standard.

11.3 Performance énergétique des extensions et surélévations

Les extensions et surélévations des bâtiments existants, dont les surfaces sont supérieures à 150 m², respecteront a minima les normes énergétiques et environnementales issues de la Réglementation Environnementale RE 2020 :

- Seuil 2025 pour les indicateurs énergie ;
- Seuil 2028 pour les indicateurs carbone.

11.4 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.
Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.5 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.
(Cf. *Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement*).

11.6 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction (hors extension ou surélévation de bâtiment existant) à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics doit mettre en place des systèmes énergétiques réversibles et passifs.

11.7 Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.

11.8 Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.

11.9 Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UAb 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).

12.2 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué à l'échelle du périmètre du lotissement.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Les piscines sont exemptées du respect du CBS.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UAb 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias) et ce, à l'échelle du périmètre du lotissement.

13.2 Lors de toute opération de construction neuve, les stationnements doivent représenter au moins 20% de la surface de plancher pour les constructions à usage de :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Avec au minimum 1 place.

13.3 Pour les autres destinations et sous-destinations :

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

13.4 Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.

13.5 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement, et ce, à l'échelle du périmètre du lotissement.

13.6 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UAb 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une même propriété (après division des lots), le nombre d'accès carrossables à une voie publique ou destinée à devenir publique est limité à un accès par tranche de 30 mètres de façades (si la surface de façade excède les 30 mètres mais est inférieure à 60 mètres, un deuxième accès peut être autorisé). Toutefois, pour les logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, deux accès au maximum sont autorisés par unité foncière, avec une largeur maximum de 4 mètres chacun. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

14.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU (OAP Sterling, parc des Acacias).

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UAb 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UAb 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

16.2 Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

16.3 Dans tous les cas, locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

16.4 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UAb 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

17.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

17.3 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone **UB** du PLU correspond aux quartiers périphériques du centre présentant majoritairement des grands ensembles urbains.

La fonction résidentielle y est dominante, néanmoins cette zone UB est fonctionnellement mixte. En effet, elle accueille également des équipements publics, des activités et des services. Il conviendra d'assurer le développement de cette mixité fonctionnelle, tout en préservant le cadre de vie résidentiel des habitants.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :

Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1

Sous-destinations (2 sur 2)	UB
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions interdites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.3** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.8** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions à condition de respecter les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 2.9** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.10** Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.
- 2.11** Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Secteurs de mixité sociale

3.1.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	Programme de logements supérieur ou égal à 12 logements	20% minimum

3.1.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

3.1.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi : au nombre supérieur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol

4.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

Article UB 5 : Hauteur des constructions

5.1 Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à R + 3 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque ceux-ci présentent un exhaussement inférieur ou égal à 1,50 mètre (dalle du rez-de-chaussée comprise) par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus haut dans l'emprise de la construction projetée. L'attique comprendra un niveau au maximum.

5.2 Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale est limitée à 21 mètres au point le plus haut de la construction, quelle que soit l'affectation des constructions.

5.3 Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, etc.), ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex. installations photovoltaïques), sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'aménagement des toitures par des éléments architecturaux tels que lucarnes etc. est également exempté des règles de hauteur, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

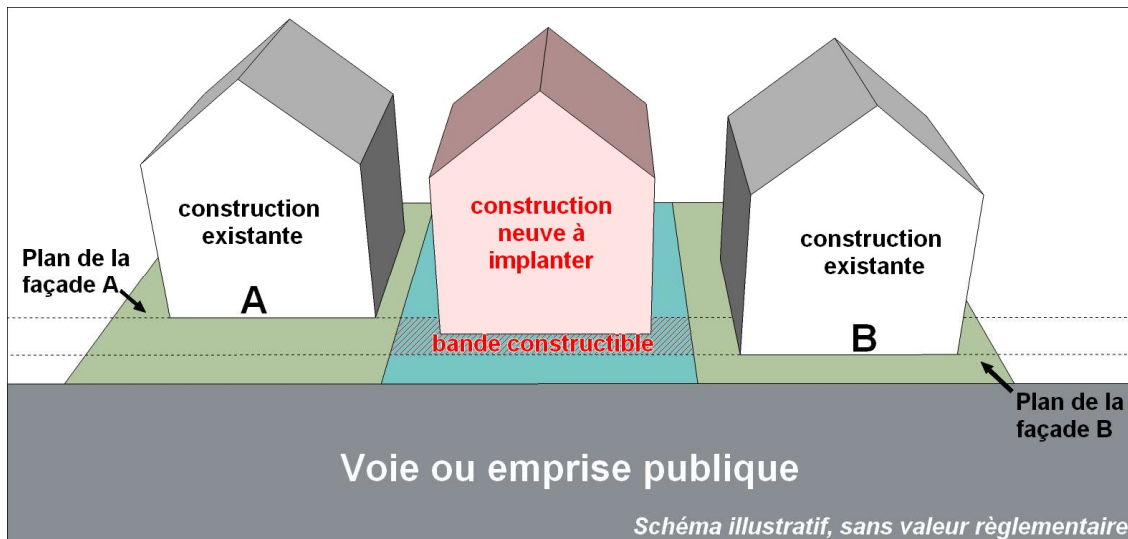
5.4 Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 5.1 et 5.2, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.

5.5 Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public sont exemptées de règles de hauteur.

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.

6.2 En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande constructible définie par les plans des façades des immeubles avoisinants.



6.3 Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas :

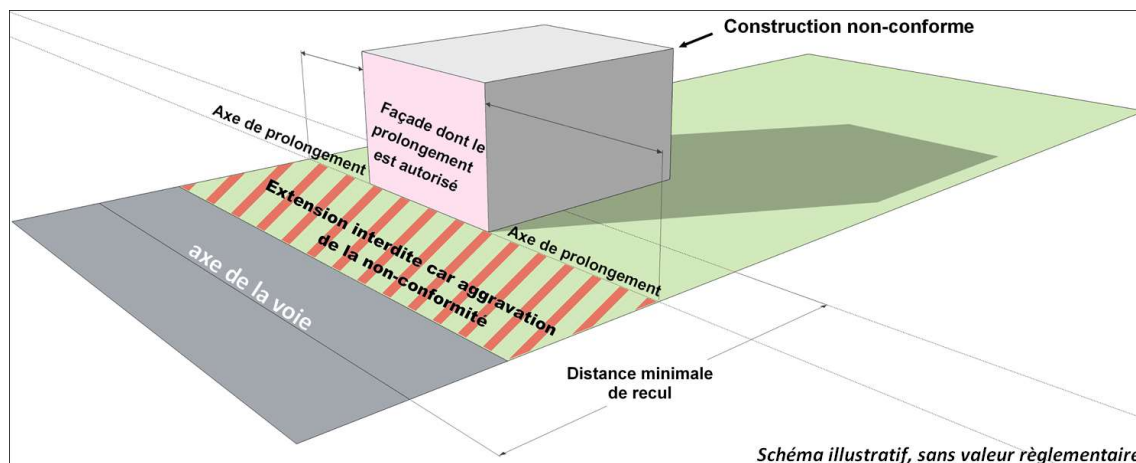
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- Aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions (voir schéma 6.6) ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- A l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant qui peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

6.4 Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m²) peuvent être implantés entre 0 et 3 mètres des voies et emprises publiques à

condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

- 6.5** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.
- 6.6** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.5 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



- 6.7** Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 6.8** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.9** **Dans le cas de constructions à l'alignement des voies :**

Les constructions en saillies (débords sur emprises publiques) ne sont autorisées que dans les conditions suivantes :

- Grands balcons et saillies de toitures : les débords sur l'emprise publique ne devront excéder 0,80 m. Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur de chaussée est supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50 m.
- Auvents et marquises : les débords sur l'emprise publique ne devront excéder 0,80 m. Ces ouvrages ne peuvent être établis que devant les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 de largeur au moins. Ils ne devront pas être édifiés à moins de 3 m au-dessus du trottoir.
- Lanternes, enseignes lumineuses ou non, attributs : les débords sur l'emprise publique ne devront excéder 0,80 m. S'il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur, ces ouvrages peuvent être établis quelle que soit la largeur de la rue, à une hauteur minimum de 3 m au-dessus du sol. Dans le cas contraire, ils ne peuvent être établis

que dans les rues dont la largeur de chaussée est supérieure à 8 mètres et doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

- Autres saillies de faibles emprises : elles sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la circulation.

6.10 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans les 20 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- Soit de telle sorte que 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 avec un minimum de 4 mètres (H/2 avec 4m minimum).

7.2 Au-delà des 20 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

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 avec un minimum de 4 mètres (H/2 avec 4m minimum).

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- Lorsque la construction à édifier ne dépasse pas une hauteur maximale de 4 mètres (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées et autres superstructures) et que sa longueur n'excède pas 7 m sur une limite séparative ou 14 m sur plusieurs limites séparatives.
- En cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine.
- Pour les abris de jardins d'une surface de plancher de 10 m² maximum.

7.3 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.
- Aux rampes d'accès au sous-sol des bâtiments.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 7.4** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.
- 7.5** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.
- 7.6** Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.7** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.8** Dans le cas de construction sur limite séparative d'un bâtiment comprenant un attique, l'attique est exempté des règles 7.1 et 7.2 s'il se situe à une hauteur supérieure ou égale à R+3 ; dans ce cas l'attique devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative sauf pour les façades constituées d'un pignon adossé à un bâtiment préexistant.

Article UB 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptés des règles d'implantation visées à l'article UB 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, constructions et installations liées aux tramways...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.3.** L'alinéa UB 8.1 ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de son intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

9.2.2 Ravalement de façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.2.3 Matériaux

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

9.2.4 Toitures

Dans les combles (hors attique) situés au dernier niveau autorisé d'une construction, les murs droits intégrés dans les toitures en pente, situés dans l'alignement du plan vertical de la façade les supportant ou à moins d'1 mètre de celui-ci, ne pourront excéder 25 % de la longueur de chacune des façades les supportant. Cette règle ne s'applique pas aux pignons.

Pour toute nouvelle construction, hors annexes, extensions, garages, vérandas et éléments de faible emprise (auvent, marquise, etc.), la pente de toiture doit être comprise entre 30° et 60° afin d'optimiser l'utilisation d'installations solaires.

Nonobstant la disposition ci-avant, pour toute nouvelle construction, hors annexes, extensions, garages, vérandas, et éléments de faible emprise (auvent, marquise, etc.) :

- La toiture peut avoir une pente de moins de 30° si elle est végétalisée ;
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

En bordure du domaine public, elles tendent à réaliser une unité de rue, de place et elles sont soit constituées d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1,50 m en cas d'édification d'un mur plein.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements publics.

Toutefois et dans tous les cas, afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, les parties opaques des clôtures ne devront pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée, à l'intérieur du triangle dont les 2 cotés portés par les alignements des voies ont une longueur de 10 mètres.

9.2.6 Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, chauffage, ventilation, etc.) doit être le moins visible possible depuis l'espace public.

Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les pompes à chaleur air/eau, climatiseurs et VMC, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage. Des mesures d'atténuation adaptées devront être mises en place.

9.2.7 Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire) ;

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

9.2.8 Bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

9.2.9 Garages clos au rez-de-chaussée

Sur les façades donnant sur la voie publique seules deux portes de garages au maximum seront autorisées par façade.

Article UB 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b et c identifie les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

10.2 Le règlement graphique n°3.c identifie la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère, ainsi que le nombre de niveaux maximal par îlot.

10.3 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du huppier (projection au sol à la verticale).

Article UB 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Doubles fenêtres	$U_w < 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,32$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction, à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions règlementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1.1 La superficie des espaces plantés en pleine terre doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations réalisées devront être composées d'essences locales.

12.1.2 De plus, pour toute opération d'immeubles d'habitation ou de groupes d'habitations :

- La moitié de cette superficie minimale devra être constituée d'un seul tenant.
- Une aire collective de rencontre et de jeux plantée et aménagée (comptabilisée dans les 20 % sus mentionnés) doit être prévue. Cette aire doit être proportionnée aux opérations projetées.

12.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

12.3 Pour tout aménagement au-delà de 5 places, les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.

12.4 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UB 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.
- 13.2** Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.
- 13.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UB 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une même propriété (après division des lots), le nombre d'accès carrossables à une voie publique ou destinée à devenir publique est limité à un accès par tranche de 30 mètres de façades (si la surface de façade excède les 30 mètres mais est inférieure à 60 mètres, un deuxième accès peut être autorisé) ; leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'un accès équivaut à la largeur nécessaire pour permettre l'entrée et la sortie de véhicules motorisés.

Toutefois, pour les logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, deux accès au maximum sont autorisés par unité foncière, avec une largeur maximum de 4 mètres chacun.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UB 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UB 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

16.2 Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

16.3 Dans tous les cas, locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

16.4 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UB 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

17.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

17.3 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 3 – ZONE UC

La zone **UC** du PLU correspond aux quartiers périphériques existants présentant une mixité urbaine bâtie de densité moyenne.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UC**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UC 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UC
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UC
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions interdites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.

Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 400 m²
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.3** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.8** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions à condition de respecter les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 2.9** Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L. 151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme, sont admis, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².
- 2.10** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 2.11** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.12** Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

- 2.13** Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.

Article UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

3.2 Secteurs de mixité sociale

- 3.2.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	Programme de logements supérieur ou égal à 12 logements	20% minimum

- 3.2.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.
- 3.2.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi : au nombre supérieur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC 4 : Emprise au sol

- 4.1** L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

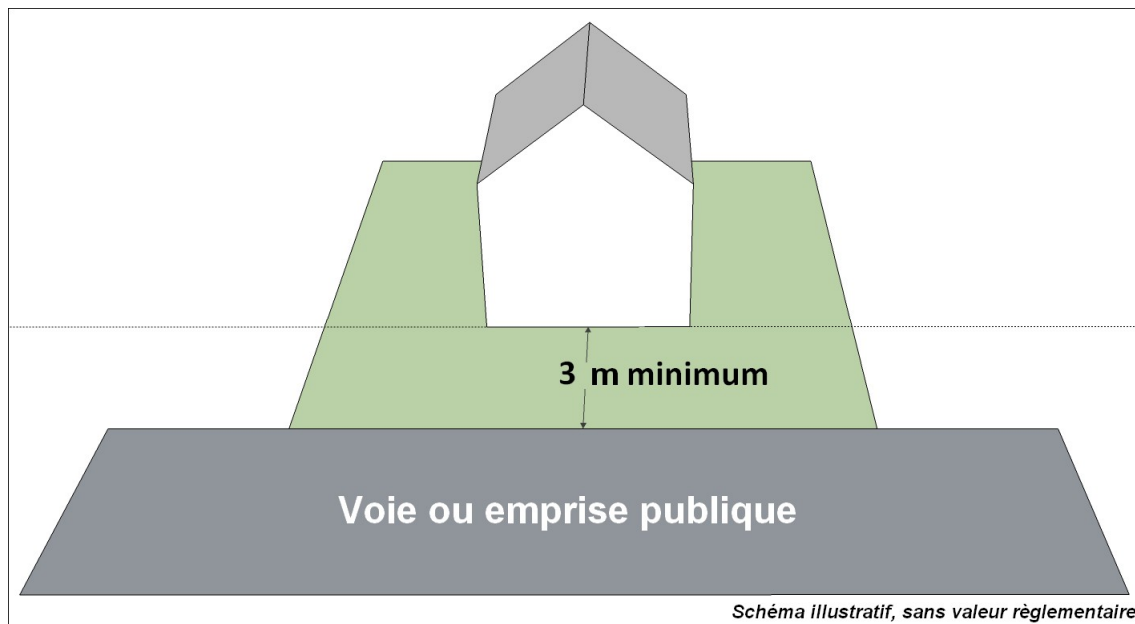
Article UC 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est limitée à R + 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque ceux-ci présentent un exhaussement inférieur ou égal à 1,50 mètre (dalle du rez-de-chaussée comprise) par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus haut dans l'emprise de la construction projetée. L'attique comprendra un niveau au maximum.
- 5.2** Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction, quelle que soit l'affectation des constructions.

- 5.3** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, etc.), ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex. installations photovoltaïques), sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'aménagement des toitures par des éléments architecturaux tels que lucarnes etc. est également exempté des règles de hauteur, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 5.1 et 5.2, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.5** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public sont exemptées de règles de hauteur.
- 5.6** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.
- 5.7** **Nonobstant les articles 5.1 et 5.2, dans les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Quartier Fernet Branca et quartier du Casino B :** les hauteurs doivent être compatibles avec les orientations indiquées dans les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

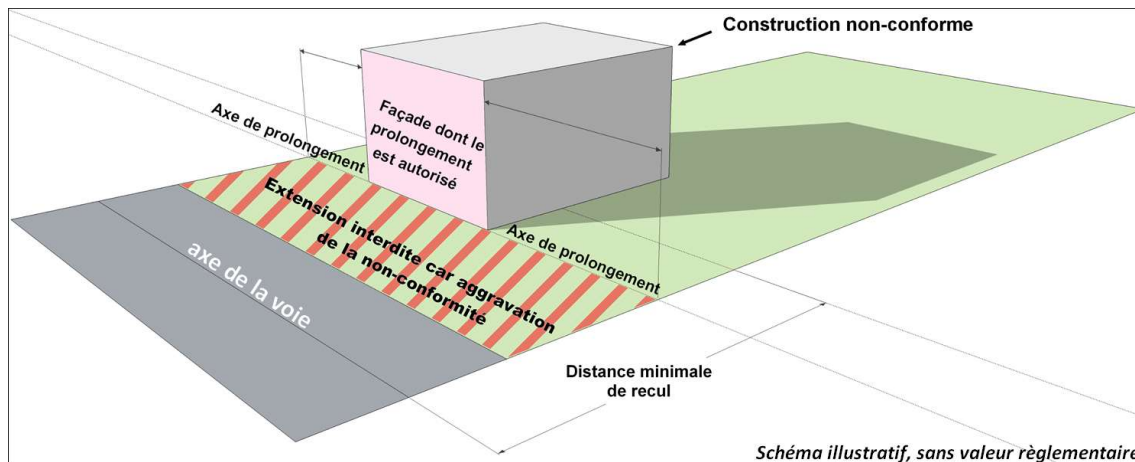


- 6.2** Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;

- Aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions (voir schéma 6.5) ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- A l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant qui peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

- 6.3** Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m²) peuvent être implantés entre 0 et 3 mètres des voies et emprises publiques à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.
- 6.4** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.
- 6.5** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.4 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



- 6.6** Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 6.7** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.8** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

6.9 Nonobstant l'article 6.1, dans le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Quartier du Casino B : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les orientations indiquées dans l'OAP définies dans les documents 4 du PLU.

6.10 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

6.11 Le long des rues ou sections de rue indiquées sur le règlement graphique n°3.b par la légende « reculement des constructions » :

Les constructions doivent être implantées soit sur cette marge de recul, soit en recul de cette dernière.

Cette disposition ne s'applique pas aux sous-sols.

Article UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

7.1.2 S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur si elles se raccordent harmonieusement avec lui.

7.1.3 En outre, au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous-paragraphes suivants :

- Si leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres au droit de la limite séparative et si la longueur totale d'adossement de l'ensemble des bâtiments sur même limite ne dépasse pas 7 mètres et 14 mètres sur deux côtés consécutifs. En outre, entre 0 et 4 mètres de la limite séparative la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder un volume défini par un angle de 45° compté à partir d'une hauteur de 3 mètres sur limite séparative.
- Si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur si elles se raccordent harmonieusement avec lui.

7.2 L'article 7.1 ne s'applique pas :

- Aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- Aux abris de jardins d'une surface de plancher de 10 m² maximum.
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.
- Aux rampes d'accès au sous-sol des bâtiments.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 7.3 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.
- 7.4 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun.
- 7.5 Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.6 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.7 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UC 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1. La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptés des règles d'implantation visées à l'article UC 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.3. L'alinéa UC 8.1. ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de son intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

9.2.2 Ravalement de façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.2.3 Matériaux

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

9.2.4 Toitures

Dans les combles (hors attique) situés au dernier niveau autorisé d'une construction, les murs droits intégrés dans les toitures en pente, situés dans l'alignement du plan vertical de la façade les supportant ou à moins d'1 mètre de celui-ci, ne pourront excéder 25 % de la longueur de chacune des façades les supportant. Cette règle ne s'applique pas aux pignons.

Pour toute nouvelle construction, hors annexes, extensions, garages, vérandas et éléments de faible emprise (auvent, marquise, etc.), la pente de toiture doit être comprise entre 30° et 60° afin d'optimiser l'utilisation d'installations solaires.

Nonobstant la disposition ci-avant, pour toute nouvelle construction, hors annexes, extensions, garages, vérandas, et éléments de faible emprise (auvent, marquise, etc.) :

- La toiture peut avoir une pente de moins de 30° si elle est végétalisée ;
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

En bordure du domaine public, elles tendent à réaliser une unité de rue, de place et elles sont soit constituées d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur maximale sera de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1,50 m en cas d'édification d'un mur plein.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements publics.

Toutefois et dans tous les cas, afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, les parties opaques des clôtures ne devront pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée, à l'intérieur du triangle dont les 2 cotés portés par les alignements des voies ont une longueur de 10 mètres.

9.2.6 Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, chauffage, ventilation, etc.) doit être le moins visible possible depuis l'espace public.

Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les pompes à chaleur air/eau, climatiseurs et VMC, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage. Des mesures d'atténuation adaptées devront être mises en place.

9.2.7 Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire) ;

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

9.2.8 Bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

9.2.9 Garages clos au rez-de-chaussée

Sur les façades donnant sur la voie publique seules deux portes de garages au maximum seront autorisées par façade.

9.2.10 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UC 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b et c identifie les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

10.2 Le règlement graphique n°3.c identifie la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère, ainsi que le nombre de niveaux maximal par îlot.

10.3 Le règlement graphique n°3.b identifie le reculement des constructions à respecter.

- 10.4** Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.
Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UC 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction, à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1.1 La superficie des espaces plantés en pleine terre doit être au moins égale à 35 % de la superficie du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations réalisées devront être composées d'essences locales.

12.1.2 De plus, pour toute opération comprenant plus de 10 logements :

- La moitié de cette superficie minimale devra être constituée d'un seul tenant.
- Une aire collective de rencontre et de jeux plantée et aménagée (comptabilisée dans les 35 % sus mentionnés) doit être prévue. Cette aire doit être proportionnée aux opérations projetées.

12.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

12.3 Pour tout aménagement au-delà de 5 places, les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.

12.4 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

12.5 Le règlement graphique n°3.b identifie les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

12.6 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

<i>Sous-section 4 : Stationnement</i>

Article UC 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.
- 13.2** Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.
- 13.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.
- 13.4 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures***Article UC 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****14.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une même propriété (après division des lots), le nombre d'accès carrossables à une voie publique ou destinée à devenir publique est limité à un accès par tranche de 30 mètres de façades (si la surface de façade excède les 30 mètres mais est inférieure à 60 mètres, un deuxième accès peut être autorisé) ; toutefois, sauf problème de sécurité, un accès supplémentaire peut être aménagé pour permettre la réalisation d'une place de stationnement directement accessible depuis la voie publique.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'un accès équivaut à la largeur nécessaire pour permettre l'entrée et la sortie de véhicules motorisés. La multiplication des accès à une batterie de garages (accès multiples directs depuis la voie) est interdite.

Toutefois, pour les logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, deux accès au maximum sont autorisés par unité foncière, avec une largeur maximum de 4 mètres chacun.

- 14.3 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UC 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UC 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1** Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

- 16.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

- 16.3** Dans tous les cas, locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.
- 16.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UC 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 17.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 17.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 17.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 4 – ZONE UD et SECTEUR UDa

La zone **UD** du PLU correspond aux quartiers périphériques pavillonnaires existants, de faible densité.

La zone UD comprend le secteur UDa correspondant à la zone touchée par le PEB (zone C).

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UD**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UD 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UD 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UD et UDa
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1

Sous-destinations (2 sur 2)	UD et UDa
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UD 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UD 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

- 1.6** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions interdites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 1.7** Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que l'extension des constructions existantes, située à l'intérieur d'une marge de recul de 10 mètres à partir de la limite de la zone N sur l'ensemble du linéaire du talus structurant, représenté sur le plan annexé au présent règlement.

Article UD 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.3** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.8** Le long des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : les constructions à condition de respecter les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016.
- 2.9** A l'intérieur de la marge de recul de 10 mètres à partir de la limite de la zone N sur l'ensemble du linéaire du talus structurant représenté sur le plan annexé au présent règlement :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition de reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant.
 - Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel.

- 2.10 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 2.11 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.12 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

3.2 Secteurs de mixité sociale

3.2.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	Programme de logements supérieur ou égal à 12 logements	20% minimum

3.2.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

3.2.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi : au nombre supérieur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UD 4 : Emprise au sol

4.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder un tiers de la superficie totale du terrain.

Article UD 5 : Hauteur des constructions

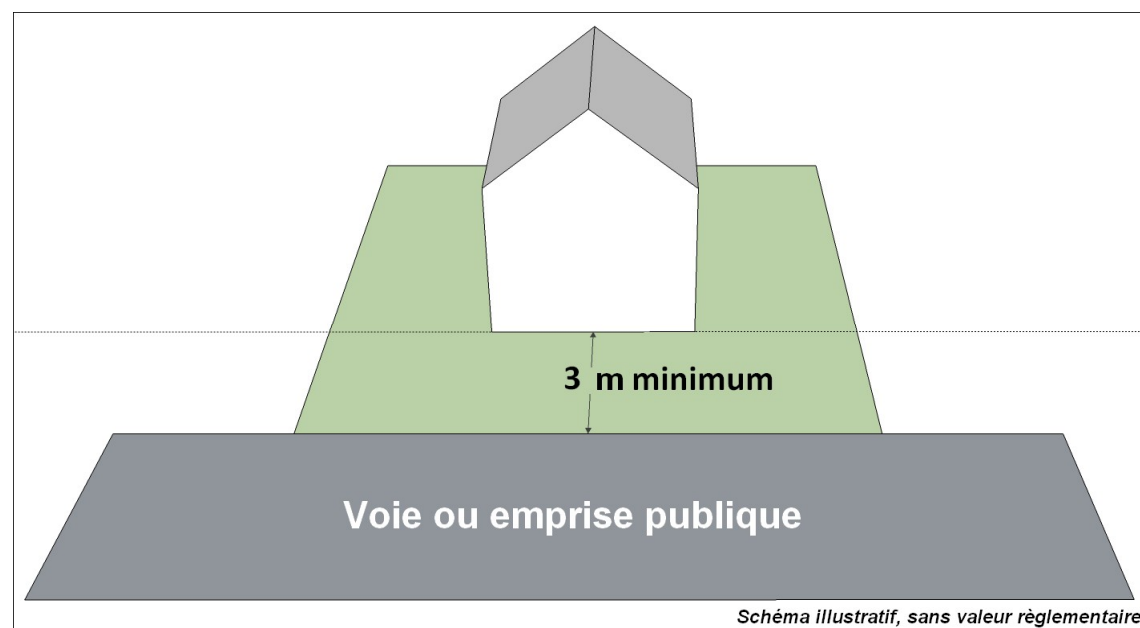
5.1 Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est limitée à R + 1 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque ceux-ci présentent un exhaussement inférieur ou égal à 1,50 mètre (dalle du rez-de-chaussée comprise) par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus haut dans l'emprise de la construction projetée. L'attique comprendra un niveau au maximum.

- 5.2** Sauf indications contraires reportées sur le règlement graphique n°3.c, la hauteur maximale est limitée 12 mètres au point le plus haut de la construction, quelle que soit l'affectation des constructions.
- 5.3** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, etc.), ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex. installations photovoltaïques), sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'aménagement des toitures par des éléments architecturaux tels que lucarnes etc. est également exempté des règles de hauteur, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 5.1 et 5.2, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.5** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public sont exemptées de règles de hauteur.
- 5.6** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.
- 5.7** **Nonobstant les articles 5.1 et 5.2, dans le secteur couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Quartier Fernet Branca :** les hauteurs doivent être compatibles avec les orientations indiquées dans l'OAP définie dans les documents 4 du PLU.

Article UD 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

Ce recul est porté à 4 m par rapport à l'alignement de l'A35.



6.2 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :

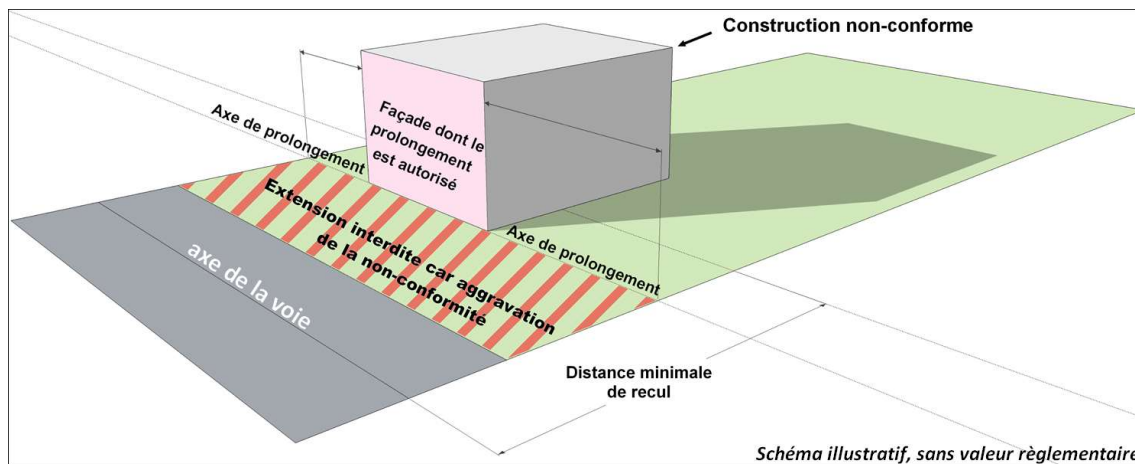
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- Aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions (voir schéma 6.5) ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- A l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant qui peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

6.3 Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m²) peuvent être implantés entre 0 et 3 mètres des voies et emprises publiques à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.4 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

6.5 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.4 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



6.6 Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

6.7 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

6.8 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

6.7 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

Article UD 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

7.1.2 S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur si elles se raccordent harmonieusement avec lui.

7.1.3 En outre, au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous-paragraphes suivants :

- Si leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres au droit de la limite séparative et si la longueur totale d'adossement de l'ensemble des bâtiments sur même limite ne dépasse pas 7 mètres et 14 mètres sur deux côtés consécutifs. En outre, entre 0 et 4 mètres de la limite séparative la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder un volume défini par un angle de 45° compté à partir d'une hauteur de 3 mètres sur limite séparative.
- Si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur si elles se raccordent harmonieusement avec lui.

7.2 L'article 7.1 ne s'applique pas :

- Aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- Aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- Aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- Aux abris de jardins d'une surface de plancher de 10 m² maximum ;
- Aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.
- Aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

7.3 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

- 7.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.
- 7.5** Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.6** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.7** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UD 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptés des règles d'implantation visées à l'article 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, constructions et installations liées au tramway...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie
- 8.3.** L'alinéa 8.1. ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de son intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

9.2.2 Ravalement de façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.2.3 Matériaux

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

9.2.4 Toitures

Dans les combles (hors attique) situés au dernier niveau autorisé d'une construction, les murs droits intégrés dans les toitures en pente, situés dans l'alignement du plan vertical de la façade les supportant ou à moins d'1 mètre de celui-ci, ne pourront excéder 25 % de la longueur de chacune des façades les supportant. Cette règle ne s'applique pas aux pignons.

Pour toute nouvelle construction, hors annexes, extensions, garages, vérandas et éléments de faible emprise (auvent, marquise, etc.), la pente de toiture doit être comprise entre 30° et 60° afin d'optimiser l'utilisation d'installations solaires.

Nonobstant la disposition ci-avant, pour toute nouvelle construction, hors annexes, extensions, garages, vérandas, et éléments de faible emprise (auvent, marquise, etc.) :

- La toiture peut avoir une pente de moins de 30° si elle est végétalisée.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

En bordure du domaine public, elles tendent à réaliser une unité de rue, de place et elles sont soit constituées d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1,50 m en cas d'édification d'un mur plein.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements publics.

Toutefois et dans tous les cas, afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, les parties opaques des clôtures ne devront pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée, à l'intérieur du triangle dont les 2 cotés portés par les alignements des voies ont une longueur de 10 mètres.

9.2.6 Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, chauffage, ventilation, etc.) doit être le moins visible possible depuis l'espace public.

Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les pompes à chaleur air/eau, climatiseurs et VMC, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage. Des mesures d'atténuation adaptées devront être mises en place.

9.2.7 Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire) ;

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

9.2.8 Garages clos au rez-de-chaussée

Sur les façades donnant sur la voie publique seules deux portes de garages au maximum seront autorisées par façade.

9.2.9 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UD 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.c identifie la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère, ainsi que le nombre de niveaux maximal par îlot.

10.2 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UD 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Énergies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Doubles fenêtres	$U_w < 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,32$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction, à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

Article UD 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1.1 La superficie des espaces plantés en pleine terre doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations réalisées devront être composées d'essences locales.

12.1.2 De plus, pour toute opération comprenant plus de 10 logements :

- La moitié de cette superficie minimale devra être constituée d'un seul tenant.
- Une aire collective de rencontre et de jeux plantée et aménagée (comptabilisée dans les 40 % sus mentionnés) doit être prévue. Cette aire doit être proportionnée aux opérations projetées.

12.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

12.3 Pour tout aménagement au-delà de 5 places, les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.

12.4 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

12.5 Le règlement graphique n°3.b identifie les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

12.6 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UD 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

13.2 Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.

13.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

- 13.4 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UD 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une même propriété (après division des lots), le nombre d'accès carrossables à une voie publique ou destinée à devenir publique est limité à un accès par tranche de 30 mètres de façades (si la surface de façade excède les 30 mètres mais est inférieure à 60 mètres, un deuxième accès peut être autorisé) ; toutefois, sauf problème de sécurité, un accès supplémentaire peut être aménagé pour permettre la réalisation d'une place de stationnement directement accessible depuis la voie publique.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'un accès équivaut à la largeur nécessaire pour permettre l'entrée et la sortie de véhicules motorisés.

Toutefois, pour les logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, deux accès au maximum sont autorisés par unité foncière, avec une largeur maximum de 4 mètres chacun.

- 14.3 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UD 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UD 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1** Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.
- 16.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- 16.3** Dans tous les cas, locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.
- 16.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UD 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 17.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 17.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 17.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 4 – ZONE UE ET SECTEUR UEa

La zone **UE** du PLU correspond aux portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Ces sites occupent souvent de larges emprises foncières publiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces équipements publics, dans l'optique de présenter une offre de services publics adaptée aux besoins de la population actuelle et future du territoire.

La zone UE comprend le secteur UEa correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :

Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UE et UEa
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.1
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Int
Restauration	Int
Commerce de gros	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UE et UEa
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int
Hébergement hôtelier et touristique	Int
Cinéma	Int
Industrie	Int
Entrepôt	Int
Bureau	Int
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE 2.
- 1.5** Sauf dans le secteur UEa, les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 1.6** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.2 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.3 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.4 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.5 Dans le secteur UEa, les occupations et utilisations du sol à condition d'être liées à une aire d'accueil des gens du voyage.
- 2.6 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.7 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE 4 : Emprise au sol

- 4.1 Non réglementé.

Article UE 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.
- 6.2 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 A l'intérieur de la zone UE :

L'implantation des constructions est libre.

7.2 Par rapport aux zones et secteurs limitrophes de la zone UE :

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

7.3 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article UE 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UE 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UE 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Doubles fenêtres	$U_w < 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,32$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction, à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être végétalisés.
- 12.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 12.3 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :**

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Article UE 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces 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 réels identifiés.
- 13.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UE 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le

terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UE 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UE 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UE 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

17.2 Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE 5 – ZONE UX et SECTEURS UXa, UXc, UXd, UXe, UXf et UXg

La zone **UX** du PLU correspond aux portions du territoire vouées aux activités économiques. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des constructions à vocation d'activités économiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces sites d'activités, dans l'optique d'étoffer le tissu économique du territoire, notamment la dorsale économique rhénane qui présente un intérêt majeur.

La zone UX comprend les secteurs UXa, UXc, UXd, UXe, UXf et UXg.

Les secteurs UXf et UXg correspondent au quartier du Lys, site à projet Saint-Louis Agglomération / Ville de Saint-Louis.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UX 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UX**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UX	UXa	UXc	UXd	UXe	UXf	UXg
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UX	UXa	UXc	UXd	UXe	UXf	UXg
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Logement	Si 2.1.1	Si 2.1.1	Si 2.1.1	Int	Si 2.1.1	Int	Int
Hébergement	Int	Int	Int	Int	Int		Int
Artisanat et commerce de détail	Int	Int		Int	Si 2.2.1		Int
Restauration	Int	Int		Int	Int		Int
Commerce de gros	Int	Int		Int	Int	Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int	Int		Si 2.3.1			
Hébergement hôtelier et touristique	Int	Int	Int	Int	Int		
Cinéma	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Industrie			Si 2.4.1		Si 2.4.1	Int	Int
Entrepôt	Si 2.5.1	Si 2.5.1	Si 2.5.1	Si 2.5.1	Si 2.5.1	Int	Int
Bureau	Si 2.6.1	Si 2.6.1		Si 2.6.1	Si 2.6.1		
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	Int	Int	Int		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Int			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Int			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Int	Int	Int	Int	Int		Int
Salles d'art et de spectacles	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Equipements sportifs	Int	Int	Int	Int	Int		Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int

Légende :

Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs UX

1.2.1 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UX 2.

1.2.2 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.2.3 Les établissements qui porteraient atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitation limitrophes.

Article UX 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans les secteurs UX, UXa, UXc et UXe

2.1.1 Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion et le bon fonctionnement des établissements d'activités, à raison d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par établissement d'activités. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.

2.2. Dans le secteur UXe

2.2.1 Les constructions à usage de commerce de détail sont autorisées, à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 400 m².

2.3 Dans le secteur UXd

2.3.1 Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

2.4. Dans les secteurs UXc et UXe

2.4.1 Les constructions à usage d'industrie sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

2.5. Dans les secteurs UX, UXa, UXc, UXd et UXe

2.5.1 Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

2.6. Dans les secteurs UX, UXa, UXd et UXe

2.6.1 Les constructions à usage de bureau sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

2.7 Dans les secteurs UX et UXf

2.7.1 Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L. 151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme, sont admis, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².

2.8 Dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs UX

2.8.1 Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations :

- correspondent à une destination autorisée dans la zone ;
- soient compatibles avec le voisinage d'activités, de commerces et de bureaux ;
- n'apportent pas de nuisances incompatibles avec les activités existantes.

2.8.2 Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et zones d'habitation voisines.

2.8.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitation et des établissements voisins.

2.8.4 L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 25% de surface de plancher supplémentaire, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

2.8.5 La démolition de tout ou partie des constructions est admise, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.8.6 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.8.7 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

2.8.8 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.

Article UX 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UX 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé.

Article UX 5 : Hauteur des constructions

5.1 **Dans les secteurs UX, UXa, UXc, UXd, UXe et UXg:** La hauteur maximum au faîte du toit ou à l'acrotère de toute construction est limitée à 20 mètres.

5.2 **Dans le secteur UXf :** La hauteur maximum au faîte du toit ou à l'acrotère de toute construction est limitée à 40 mètres.

5.3 Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...), les ouvrants de faible emprise indispensables aux activités, ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex. installations photovoltaïques), sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

5.4 Les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public sont exemptées de règle de hauteur.

5.5 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UX 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 **Le long des rues ou sections de rue indiquées sur le règlement graphique n°3.b par la légende « reculement des constructions » :**

Les constructions doivent être implantées soit sur cette marge de recul, soit en recul de cette dernière.

6.2 **En l'absence d'indications graphiques :**

6.2.1 Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de l'A35 est fixé à 50 m.

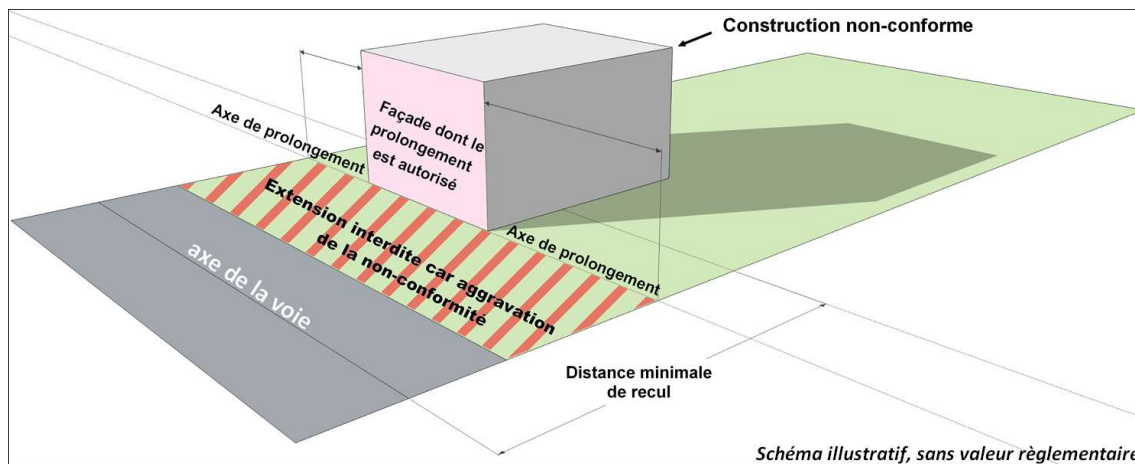
6.2.2 Pour les autres voies, à l'exception de la zone UXf, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement.

6.2.3 Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

- 6.2.4** Les alinéas 6.2.1 et 6.2.2. ne s'appliquent pas :
- aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public ;
 - aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) et rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - aux installations ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité du chemin de fer et du tramway ;
 - aux travaux d'isolation thermique des bâtiments.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de l'alignement soit sur l'alignement.

- 6.2.5** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.2.1 à 6.2.4 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



- 6.2.6** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.2.7 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.
- 6.2.8 Dans la zone UXf :**
Les constructions peuvent être implantées soit en recul de l'alignement soit sur l'alignement.

Article UX 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Par rapport aux limites séparatives des propriétés comprises dans la zone et les secteur UX :

- 7.1.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

7.1.2 D'autres implantations sont autorisées, en respectant les règles de sécurité qui s'imposent, lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune.

7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone et des secteur UX, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

7.3 Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

7.4. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public ;
- aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux installations ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité du chemin de fer et du tramway ;
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation thermique des bâtiments ;
- au secteur UXf ;
- aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de l'alignement soit sur l'alignement.

7.5 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UX 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

8.1. La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres dans l'ensemble de la zone UX, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptées des règles d'implantation visées à l'article 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, constructions et installations liées aux tramway.....), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.3.** L'alinéa UX 8.1. ne s'applique pas :
- aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public ;
 - au secteur UXf, dans lequel une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de son intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

Concernant les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-9 et figurant sur les plans de zonage :

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment.

9.2.2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

Les éventuelles clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais devront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales.

9.2.3 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article UX 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie le reculement des constructions à respecter.

10.2 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.
Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article UX 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Doubles fenêtres	$U_w < 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,32$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction, à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6** Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7** Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8** Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9** Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 12.2** Pour tout aménagement au-delà de 5 places, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.
- 12.3 Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :**

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

- 12.4 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UX 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.
- 13.2** Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.
- 13.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.
- 13.4 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UX 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

14.3 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UX 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, lorsqu'il existe, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

15.3 Electricité

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

Article UX 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

16.2 Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

16.3 Dans tous les cas, locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

16.4 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UX 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

17.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

17.3 Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 6 – ZONE UF

La zone **UF** est à la zone dédiée à la plateforme aéroportuaire de l'EuroAirport.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

Risques technologiques :

Dans les parcelles repérées dans le règlement graphiques n°3b comme présentant des « risques technologiques », les occupations et utilisations du sol doivent respecter les recommandations du Porter à connaissance « Risques technologiques » autour du site de la société JET AVIATION à Saint-Louis, annexé au présent règlement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UF**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UF 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UF 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UF
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.3
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Sous-destinations (2 sur 2)	UF
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	Int
Industrie	Si 2.2
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	Int
Etablissements de santé et d'action sociale	Int
Salles d'art et de spectacles	Int
Equipements sportifs	Int
Autres équipements recevant du public	Int

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UF 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UF 2.

1.3 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.4 Les établissements qui porteraient atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitation limitrophes.

Article UF 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.2 Les constructions à usage d'industrie, à condition d'être directement ou indirectement liées à une activité aéronautique ou nécessaires à l'exploitation normale de l'aéroport.

- 2.3 Les constructions à usage de logement, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation normale de l'aéroport.
- 2.4 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.5 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.
- 2.6 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.
- 2.7 Sur les parcelles en zones orange et jaune, concernées par des effets de surpression et thermiques de probabilité B, C et D dans le Porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société JET AVIATION, annexé au présent règlement :
Les constructions devront être de nature à réduire la vulnérabilité par effet de surpression.

Article UF 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UF 4 : Emprise au sol

- 4.1 Non réglementé.

Article UF 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Non réglementé.

Article UF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.
- 6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 A l'intérieur de la zone UF :**
L'implantation des constructions est libre.
- 7.2 Par rapport aux zones et secteurs limitrophes de la zone UF :**
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).
- 7.3** L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article UF 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article UF 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Article UF 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b et c identifie les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Article UF 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UF 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être végétalisés.

12.1 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UF 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces 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 réels identifiés.

Les besoins réels seront déterminés en fonction du taux d'occupation de la construction et au regard des disponibilités de stationnement appréciées sur l'ensemble de l'emprise aéroportuaire.

13.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UF 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UF 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article UF 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UF 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

17.2 Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE 7 – ZONE 1AUa

La zone **1AUa** du PLU est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire même précisées spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

La zone **1AUa** est tournée vers une vocation principalement résidentielle, même si elle admet sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle.

Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même de répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUa 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **1AUa**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUa 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :

Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUa 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	1AUa
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	1AUa
Logement	Si 2.1
Hébergement	Si 2.1
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Int
Cinéma	Int
Industrie	Int
Entrepôt	Int
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUa 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,

- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article 1AUa 2.

1.5 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.6 Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que l'extension des constructions existantes, située à l'intérieur d'une marge de recul de 10 mètres à partir de la limite de la zone N sur l'ensemble du linéaire du talus structurant, représenté sur le plan annexé au présent règlement.

Article 1AUa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail (dans la limite de 400 m² de surface de vente)
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Bureaux

A conditions :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que les opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans les documents 4 du PLU ;
- que chaque opération porte sur une surface minimale de 50 ares. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 50 ares, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone 1AUa, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

2.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4 A l'intérieur de la marge de recul de 10 mètres à partir de la limite de la zone N sur l'ensemble du linéaire du talus structurant représenté sur le plan annexé au présent règlement :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition de reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant.
- Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel.

2.5 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.6 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article 1AUa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

3.2 Secteurs de mixité sociale

3.2.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS2	Pour tout programme de logements	20% minimum

3.2.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

3.2.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi : au nombre supérieur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUa 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé.

Article 1AUa 5 : Hauteur des constructions

5.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 1AUa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

6.2 Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.

6.3 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article 1AUa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

7.2 Les constructions devront s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article 1AUa 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptées des règles d'implantation visées à l'article 1AUa 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUa 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

9.2.2 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

9.2.3 Ravalement de façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.2.4 Matériaux

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

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

En bordure du domaine public, elles tendent à réaliser une unité de rue, de place et elles sont soit constituées d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1,50 m en cas d'édification d'un mur plein.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements publics.

Toutefois et dans tous les cas, afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, les parties opaques des clôtures ne devront pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée, à l'intérieur du triangle dont les 2 cotés portés par les alignements des voies ont une longueur de 10 mètres.

9.2.6 Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, chauffage, ventilation, etc.) doit être le moins visible possible depuis l'espace public.

Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les pompes à chaleur air/eau, climatiseurs et VMC, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage. Des mesures d'atténuation adaptées devront être mises en place.

9.2.7 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Article 1AUa 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1** Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.
Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article 1AUa 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le schéma intitulé « Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

11.1 Performance énergétique des constructions neuves

Toutes les constructions neuves correspondant aux sous-destinations détaillées dans la liste et le tableau suivants et relevant de l'application de la réglementation thermique, répondent à la quadruple exigence :

- Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- Un **Bbio** \leq Bbio_{max} RT2012 -30%
- Un **taux d'Energies renouvelables** de :
 - o 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - o 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après le 19 décembre 2019, date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.1.1 Liste des sous-destinations règlementées :

1. Logement et hébergement
2. Bureau
3. Autres sous-destinations soumises :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Restauration
 - c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - d. Hébergement hôtelier et touristique
 - e. Cinéma
 - f. Entrepôt
 - g. Centre de congrès et d'exposition
 - h. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - i. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - j. Établissements d'enseignement
 - k. Établissements de santé et d'action sociale
 - l. Salles d'art et de spectacles
 - m. Équipements sportifs
 - n. Autres équipements recevant du public

11.1.2 Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

11.2 Performance énergétique des rénovations

- Les travaux de rénovation « lourde », telle que définie dans l'annexe 3 du règlement, respecteront l'exigence BBC Rénovation®, soit $CEP \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$.
- Les travaux de rénovation « par éléments » respecteront les niveaux de performance précisés dans le tableau ci-dessous lorsque lesdits travaux visent à rénover les deux-tiers ou plus de l'élément concerné :

Murs extérieurs	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$
	Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$.

11.3 Energie renouvelable :

Toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics, à l'exception des établissements de santé, doit recourir à au moins une énergie renouvelable ou de récupération avec un minimum de :

- 30%, du Cep (cf. Article 11.1 ci-dessus)
- ou 50 % du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur de la ville

Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul :

- Bois énergie ;
- Part de biomasse du réseau de chaleur urbain ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau ;
- Ballon thermodynamique.

Autre solution possible sur justification.

Les PAC air/air sont exclues du calcul.

11.4 Raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

(Cf. Schéma directeur du réseau de chaleur de Saint-Louis, annexé au présent règlement).

11.5 Système de rafraîchissement

Toute nouvelle construction, à vocation de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ou un système de rafraîchissement passif.

- 11.6 Les dispositions des articles 11.3 à 11.5 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.
- 11.7 Les installations techniques liées aux réseaux d'énergie sont exemptées des règles d'implantation et de volumétrie pour permettre l'installation des équipements et les travaux d'entretien.
- 11.8 Les installations liées aux énergies renouvelables sur les toits sont autorisées. Dans ce cas, les hauteurs maximales peuvent être dépassées.
- 11.9 Dans les tous cas, les piscines ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 1AUa 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.
- 12.2 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être végétalisés.
- 12.3 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 12.4 **Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :**

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 3 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les piscines sont exemptées du respect du CBS.

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Sous-section 4 : Stationnement

Article 1AUa 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement prévues en annexe ne sont pas applicables en secteur 1AUa.

13.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

13.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article 1AUa 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

14.2 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

14.3 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article 1AUa 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article 1AUa 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1** Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.
- 16.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- 16.3** Dans tous les cas, locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.
- 16.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article 1AUa 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 17.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 17.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 17.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE 8 – ZONE 1AUt

La zone **1AUt** du PLU est un secteur destiné à accueillir le projet d'EcoParc 3i.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUt 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et aménagements autres que ceux visés à l'article 1AUt2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Les constructions, installations et aménagements situés dans les zones d'éléments de paysage repérées au plan de règlement graphique (conformément à l'article L151-23 code de l'urbanisme) ; autres que ceux visés à l'article 1AUt 2.

Article 1AUt 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Sont soumis à la condition particulière de la compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement » les constructions, installations et aménagement suivants destinées à :
 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire parmi :
 - Industrie (hors SEVESO)
 - Bureau
 - Commerce et activité de service parmi :
 - Artisanat et le commerce de détail sous réserve d'être liés à une activité d'artisanat existante dans la zone

- Restauration
 - Commerce de gros
- Equipements d'intérêt collectif et services publics parmi :
 - Autres équipements recevant du public s'ils sont liés à une activité admise dans la zone
- 2.2** Les entrepôts sont autorisés sous réserve :
- Soit d'être nécessaires ou liés à une activité existante dans la zone
 - Soit d'être liés à l'implantation d'un centre de données ou d'un campus numérique
 - Soit d'être liés à de la distribution urbaine de colis liée à la desserte à l'échelle de l'Agglomération
- 2.3** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.4** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.5** Les travaux relatifs à la création, à l'entretien et à l'exploitation des voiries et réseaux divers.
- 2.6** Dans les espaces paysagers à conserver ou à améliorer : toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception des opérations visant à répondre aux objectifs suivants :
- Création, amélioration, restauration écologique et/ou hydrologique des milieux
 - Créations d'espaces paysagers et d'espace verts
 - Création, entretien, exploitation de réseaux divers, et des trames de mobilités douces, sous réserve de respecter les espaces paysagers
- 2.7** Les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

Article 1AUt 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUt 4 : Emprise au sol

- 4.1** L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 % de l'unité foncière.

Article 1AUt 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale hors-tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
- 5.2** La hauteur des constructions devra être conforme aux servitudes liées à la proximité avec l'EuroAirport

- 5.3 La hauteur des constructions est limitée à une cote maximale de 276 NGF hors tout. Sont exclus du calcul de la hauteur, les édicules techniques en toiture (émissaires, cheminées etc...).

Article 1AUt 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.
- 6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies privée ou publique

La distance est portée à 10m par rapport à la voie de desserte principale de la zone (axe structurant Sud-Nord).

Article 1AUt 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions devront respecter un recul d'au moins 6m mètres par rapport aux berges des cours d'eau, hors ouvrages de franchissement et d'aménagement du cours d'eau.
- 7.2 L'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux installations, aménagements ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité ou à l'exploitation de l'activité ferroviaire et au tramway.
- 7.3 Les constructions s'implanteront de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres (H/2 avec 4m minimum).

Article 1AUt 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1 La distance entre deux bâtiments non contigus sera de minimum 4 mètres, et ne doit pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUt 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1 Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 9.2 Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Le béton brut est considéré comme présentant un aspect suffisant de finition.
- 9.3. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- 9.4 Les revêtements des toitures devront revêtir un aspect discret, mat et non éblouissant ; à l'exception des dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

- 9.5** Afin de limiter l'effet des îlots de chaleur urbains, il est recommandé de veiller à ce que l'albédo des bâtiments soit supérieur à 0,4. Un albédo élevé permet de réfléchir une part importante des rayons solaires, réduisant ainsi l'absorption de chaleur par les surfaces des bâtiments.

Article 1AUt 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1** Dans les espaces paysagers à conserver ou à améliorer : toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception des opérations visant à répondre aux objectifs suivants :

- Création, amélioration, restauration écologique et/ou hydrologique des milieux
- Créations d'espaces paysagers et d'espace verts
- Création, entretien, exploitation de réseaux divers en respect des espaces
- paysagers identifiés sur le plan de zonage

- 10.2** Les espèces végétales devront être choisies parmi les essences reprises en annexe du présent règlement (Annexe n°7 – Liste des essences végétales).

Article 1AUt 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Au minimum 50% de la surface de la toiture de la construction principale devra être couverte de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Le calcul de la proportion de la surface de la toiture à couvrir se fera conformément aux exigences de la réglementation nationale.

Par anticipation aux seuils futurs de la RE2020, les projets de construction devront répondre aux objectifs de la RE2020 -20%, applicable aux objectifs chiffrés à atteindre pour la vocation du bâtiment concerné.

En cas d'entrée en vigueur d'une disposition réglementaire ultérieure au présent règlement approuvé, qui serait plus contraignante que la RE 2020, en termes d'objectifs d'efficacité énergétique à atteindre, le pétitionnaire devra respecter les dispositions les plus ambitieuses dans son projet.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

Article 1AUt 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. Ces espaces devront être plantés en pleine terre. Les espaces libres comprenant des réseaux enterrés pourront être végétalisés.

12.2 Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Les bonifications suivantes sont applicables dans la zone 1AUt dans un maximum 0.15 :

Les bonifications s'additionnent au calcul du CBS du présent règlement :

Bonification écologique	Critère de bonification	Coefficient	Donnée du projet
1. Présence d'un système automatique d'arrosage des espaces verts alimenté par une cuve permettant la récupération des eaux pluviales (caractéristique minimal de X m ²)	Présence / Absence	0,04	x
2. Création de microhabitats pour la faune locale dans les catégories suivantes : chiroptères, avifaune, petits mammifères, reptiles, et insectes	0,01 par catégorie de micro-habitats créés : bonification maximale 0,05	0,01	x
3. Plantation d'arbres à canopée large et à haute tige permettant l'ombrage des surfaces à usage de stationnement : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement véhicule léger	Nombre d'arbres plantés (min 1 arbre pour 4 places)	0,001	x
4. Végétalisation des clôtures par la plantation de haies composées d'essences locales diversifiées (minimum 3 essences)	Mètres Linéaires de clôtures : bonification maximale 0,1	0,0005	x
5. Création de zones de prairie ou de jachère écologique pour restaurer la biodiversité locale	Surfaces créées en mètres carrés bonification maximale 0,1	0,0001	x
6. Création de passages pour la petite faune sur l'ensemble du linéaire de clôture (la clôture devra permettre le passage de la petite faune sur une hauteur de 20 cm)	Présence / Absence	0,02	x
7. Eclairages extérieurs sourcés en énergies renouvelables d'une température inférieure à 2700 Kelvin	Présence / Absence	0,04	x
Bonification obtenue			

Limitation à 0,15 de bonification globale

Article 1AUt 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.
- 13.2** Les aires de stationnement véhicules légers devront prévoir des dispositifs favorisant l'ombrage, dans un objectif de réduction des îlots de chaleur.
- 13.3** Les aires de stationnement véhicules légers devront intégrer sur 50% de leur surface, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article 1AUt 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

14.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.3 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article 1AUt 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être intégralement gérées à la parcelle.

15.2.3 Les aménagements devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

15.3 Electricité et autres réseaux secs :

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

Article 1AUt 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article 1AUt 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE 9.a – ZONE 2AUa

La zone **2AUa** du PLU est un secteur de réserve foncière destinée à moyen-long terme pour de l'habitat.

Le secteur **2AUa** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU.

Tout comme la zone 1AUa, la zone 2AUa est tournée vers une vocation principalement résidentielle, même si elle admet sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle. Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même de répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUa 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUa 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article 2AUa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.3 Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.4 Les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition d'être liés à la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.
- 2.5 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.6 Pour les constructions d'habitation existantes et régulièrement édifiées mentionnées au règlement graphique n°3.b intitulées « constructions isolées à usage d'habitation » :

- L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;
 - Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20m² ou 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
 - L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8m² d'emprise supplémentaire après travaux ;
 - La création d'un carport d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.
 - La création de terrasses (non couvertes) et de piscines (non couvertes).
- 2.7** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.8** Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article 2AUa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AUa 4 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUa 5 : Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AUa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AUa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AUa 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUa 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.1.2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article 2AUa 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet.

Article 2AUa 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 2AUa 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Sans objet.

Sous-section 4 : Stationnement

Article 2AUa 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article 2AUa 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article 2AUa 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article 2AUa 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article 2AUa 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE 9.b – ZONE 2AUb

La zone **2AUb** du PLU est un secteur de réserve foncière destinée à l'aménagement du site du Technoport à moyen-long terme.

La zone **2AUb** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrit l'urbanisation future du site.

Il conviendra d'assurer le développement de ce site d'activités, dans l'optique d'étoffer le tissu économique du territoire, notamment la dorsale économique rhénane qui présente un intérêt majeur.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUb 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUb 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article 2AUb 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.3 Les aménagements viaires, la création de parcs de stationnement, les espaces verts et les travaux hydrauliques, à condition d'être liés à l'aménagement du site.
- 2.4 Les aménagements viaires, à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- 2.5 Les aménagements viaires, à condition d'être liés à la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.
- 2.6 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.8 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article 2AUb 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AUb 4 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUb 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUb 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUb 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUb 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AUb 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUb 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet.

Article 2AUb 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 2AUb 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 4 : Stationnement

Article 2AUb 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article 2AUb 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

14.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.3 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article 2AUb 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article 2AUb 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article 2AUb 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE 10.a – ZONE A STRICTE

La zone agricole A « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

Nota bene : le présent chapitre 10.a ne s'applique pas aux secteurs Aa et Ab. Ces secteurs sont réglementés dans le chapitre 10.b ad hoc.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4 Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et chemins agricoles.
- 2.5 Les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.
- 2.6 Les cribs à maïs, serres légères et démontables et serres-tunnels, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole.
- 2.7 Les abris de pâture à usage agricole légers démontables, d'aspect bois d'une emprise au sol maximale de 10 m², à condition d'être entièrement ouverts sur un côté au moins.
- 2.8 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

- 2.9** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.10** Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.
- 2.11** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 : Emprise au sol

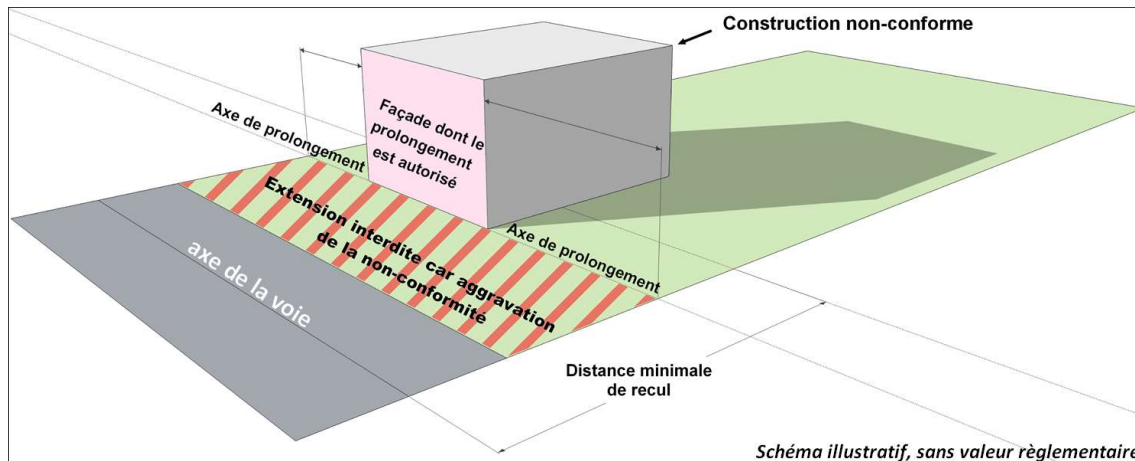
- 4.1** L'emprise au sol des constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole est limitée à 10 m² par construction.
- 4.1** L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 10 m² par abri.

Article A 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.
- 5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.1** Les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - à une distance au moins égale à 6 par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- 6.1.2** Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 6.1.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



6.2 Dans tous les cas : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

6.3 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2 Dans tous les cas : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

7.3 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

7.4 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article A 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les abris de pâture à usage agricole devront présenter un aspect bois et être ouverts sur un côté au moins.

9.2.2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article A 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article A 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non réglementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

12.1 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Sous-section 4 : Stationnement

Article A 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article A 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article A 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article A 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article A 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 Non réglementé.

CHAPITRE 10.b – SECTEURS Aa et Ab

Les secteurs **Aa et Ab** ont été définis dans l'optique de répondre aux différents besoins constructifs de la profession agricole.

Il s'agira d'assurer le maintien des exploitations existantes, d'encadrer le développement de nouvelles sorties d'exploitation et de répondre de façon spécifique aux enjeux agricoles du territoire.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Aa : Secteur agricole constructible

Ab : Secteur horticole constructible

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ax 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Ax 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article Ax 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans tous les secteurs

- 2.1.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.1.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.1.3 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

2.2 Dans le secteur Aa :

- 2.2.1 Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole.
- 2.2.2 La transformation ou l'extension mesurée des bâtiments existants liés et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que, le cas échéant, celle des constructions à destination d'habitation, s'ils n'entraînent pas la création de logements supplémentaires.

2.2.3 La réalisation de locaux annexes des constructions existantes liés et nécessaires à l'activité agricole, s'ils sont situés au plus à 15 mètres de la construction existante.

2.3 Dans le secteur Ab :

Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité horticole.

2.4 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

Article Ax 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Ax 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé

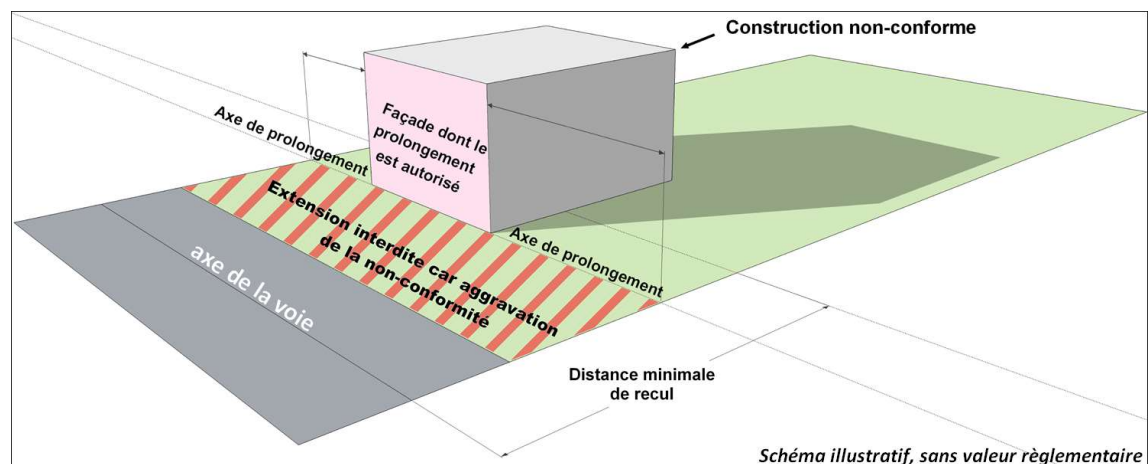
Article Ax 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.

Article Ax 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



- 6.3 Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

Article Ax 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s), ou en recul.
- 7.2 Nonobstant l'article 7.1** : lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé.
- 7.3 Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.4** Les articles 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article Ax 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article Ax 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

- 9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- 9.2.2** Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives.
- 9.2.3** Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.
- 9.2.4** Les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article Ax 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet.

Article Ax 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non réglementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article Ax 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

12.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

12.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

12.3 Dans le cas de l'implantation de constructions à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences locales ou fruitières sera exigé. Les abords de ces constructions et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Ax 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces 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 réels identifiés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article Ax 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article Ax 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article Ax 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article Ax 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 Non réglementé.

CHAPITRE 11.a – ZONE N STRICTE

La zone naturelle N « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

Nota bene : le présent chapitre 11.a ne s'applique pas aux secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ng, Nj et Np. Ces secteurs sont réglementés dans le chapitre 11.b, 11.c et 11.d ad hoc.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- 2.5 Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et chemins ruraux.
- 2.6 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

- 2.7** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 2.8** Pour les constructions d'habitation existantes et régulièrement édifiées mentionnées au règlement graphique n°3.b intitulées « constructions isolées à usage d'habitation » :
- L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;
 - Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20m² ou 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
 - L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8m² d'emprise supplémentaire après travaux ;
 - La création d'un carport d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.
 - La création de terrasses (non couvertes) et de piscines (non couvertes).
- 2.9** Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.10** Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.
- 2.11** Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.

Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 : Emprise au sol

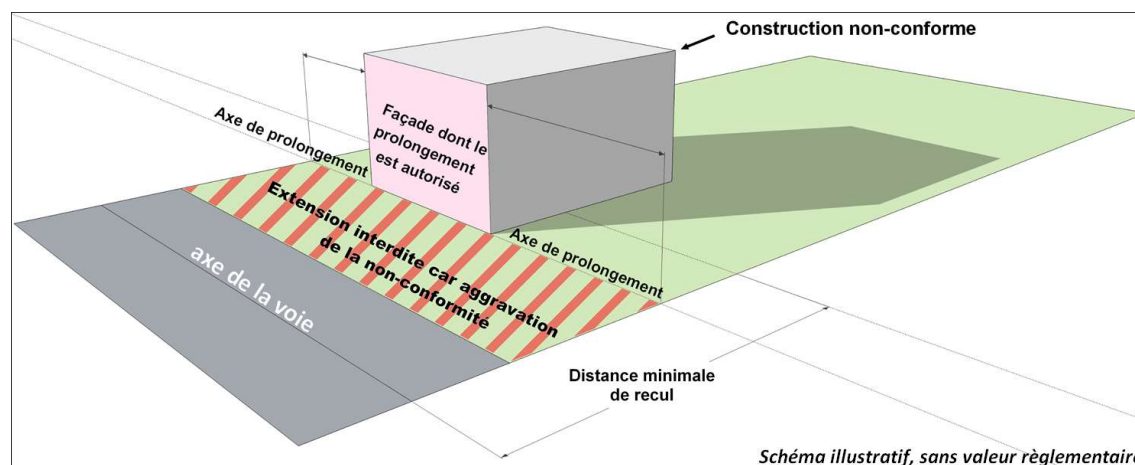
- 4.1** Non réglementé.

Article N 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.
- 5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - à une distance au moins égale à 6 par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- 6.2** Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.



- 6.3 Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions devront s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2 Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.4** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article N 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article N 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article N 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non réglementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sous-section 4 : Stationnement

Article N 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article N 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article N 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article N 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article N 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 Non réglementé.

CHAPITRE 11.b – SECTEURS Nb, Nj et Np

Les secteurs **Nb**, **Nj** et **Np** ont été définis dans l'optique de répondre à différents besoins et enjeux du territoire. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Nb : Secteur dédié à un stand de tir existant à la date d'approbation du PLU

Nj : Secteur dédié à des jardins collectifs existants à la date d'approbation du PLU

Np : Secteur dédié à un abri de pêche existant à la date d'approbation du PLU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Nx 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Nx 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article Nx 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans tous les secteurs

- 2.1.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.1.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.2 Dans le secteur Nb :

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection du stand de tir existant, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

L'extension mesurée du stand de tir existant dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU).

2.3 Dans le secteur Nj :

Les constructions de type abri de jardin à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 m, dans la limite d'un abri maximum par unité foncière.

2.4 Dans le secteur Np :

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des abris de pêche existants, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

L'extension mesurée des abris de pêche existants dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU).

En l'absence d'un abri de pêche existant, la création d'un abri de pêche d'une emprise au sol de 100 m² maximum.

2.5 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.6 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article Nx 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Nx 4 : Emprise au sol

4.1 Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² maximum.

4.2 Dans le secteur Np :

L'emprise au sol des nouveaux abris de pêche est limitée à 100 m² maximum.

Article Nx 5 : Hauteur des constructions

5.1 Dans le secteur Nb :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

5.2 Dans le secteur Nj :

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

5.3 Dans les secteurs Np :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans chaque secteur.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 5 mètres.

Article Nx 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.2** **Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

Article Nx 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.
- 7.2** **Nonobstant l'article 7.1** : lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé.
- 7.3** **Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.4** Les articles 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article Nx 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nx 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

- 9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- 9.2.2** Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives.

9.2.3 Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

9.2.4 Les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article Nx 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article Nx 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non règlementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article Nx 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.
- 12.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Nx 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces 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 réels identifiés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article Nx 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article Nx 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article Nx 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article Nx 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 Non réglementé.

CHAPITRE 11.c – SECTEURS Na, Nc, Nd et Ne

Les secteurs **Na, Nc, Nd et Ne** ont été définis dans l'optique de répondre à différents besoins et enjeux du territoire. Ils constituent des secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Na : Secteur bâti de la Petite Camargue Alsacienne

Nc : Secteur de protection et d'exploitation d'un captage d'eau potable

Nd : Secteur naturel limitrophe au quartier du Lys

Ne : Secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics de plein air, autorisant l'aménagement de parc

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Nx 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Nx 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article Nx 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans tous les secteurs

2.1.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

2.1.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.2 Dans le secteur Na :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les installations et constructions, en lien avec la Petite Camargue Alsacienne.

2.3 Dans le secteur Nc :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les installations et constructions, en lien avec le captage d'eau potable.

2.4 Dans le secteur Nd :

- La réalisation d'une passerelle au-dessus de l'A35 pour une liaison modes actifs.
- Les aménagements de maintenance nécessaires au domaine autoroutier.
- Les équipements et aménagements nécessaires à l'entretien et la sécurisation du site du Baggerberg.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et chemins ruraux.
- Les travaux de réalisation d'infrastructures autoroutières.

2.5 Dans le secteur Ne :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics de plein air, ainsi que l'aménagement de parc.

2.6 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.7 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article Nx 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Nx 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé.

Article Nx 5 : Hauteur des constructions

5.1 Non réglementé.

Article Nx 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

6.2 Dans tous les cas : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

Article Nx 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s), ou en recul.

- 7.2 Nonobstant l'article 7.1** : lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé.
- 7.3 Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.4** Les articles 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article Nx 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nx 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

- 9.1.1** Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

- 9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- 9.2.2** Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives.
- 9.2.3** Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.
- 9.2.4** Les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

9.2.5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article Nx 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3.b identifie les arbres à préserver comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique.

Tout abattage d'arbre à préserver est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre à préserver pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Article Nx 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non réglementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article Nx 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

12.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Nx 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces 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 réels identifiés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article Nx 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article Nx 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article Nx 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article Nx 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 Non réglementé.

CHAPITRE 11.d – SECTEURS Ng et Nge

Le secteur **Ng** correspond au secteur de gravière disposant d'un arrêté préfectoral d'exploitation, inscrit au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur **Nge** correspond lui aussi au secteur de gravière disposant d'un arrêté préfectoral d'exploitation, inscrit au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme. Il a été défini dans l'optique de répondre à différents besoins et enjeux du territoire. Ainsi, il constitue également un secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics de plein air, autorisant l'aménagement de parc (Parc des Carrières).

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ng 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Ng 2.

Article Ng 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans tous les secteurs :

2.1.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

2.1.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.1.3 Au titre de l'article R.154-34 du code de l'urbanisme :
Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

2.1.4 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.1.5 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

2.2 Dans le secteur Nge :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics de plein air, ainsi que l'aménagement de parc.

Article Ng 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Ng 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé.

Article Ng 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Article Ng 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 **Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

Article Ng 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.

7.2 **Nonobstant l'article 7.1** : lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé.

7.3 **Dans tous les cas** : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

7.4 Les articles 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

Article Ng 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Non règlementé.

Article Ng 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

9.2.2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures est appréciée à partir du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, elles sont constituées d'un grillage ; leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètres.

En bordure du domaine public, elles sont constituées d'un grillage. Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article Ng 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet

Article Ng 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non règlementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

Article Ng 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.
- 12.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Ng 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces 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 réels identifiés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article Ng 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article Ng 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

15.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

15.2 Assainissement

15.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

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

Article Ng 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article Ng 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 Non réglementé.

ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules légers :

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Une place de stationnement devra avoir une surface minimale de 25 m² (accès compris). Cette disposition ne s'applique pas aux logements individuels.
- Les dimensions de la place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sont différentes.
- Tout parking au-delà de 10 places sera aménagé avec des matériaux filtrants (type pavés), hors accès.

Sous-destinations (1 sur 3)	Normes
Exploitation agricole	En fonction des besoins réels estimés
Exploitation forestière	En fonction des besoins réels estimés
Logement	Minimum 1 place par logement** En outre, pour les logements individuels, 2 places supplémentaires devront être aménagées à l'extérieur de la construction et directement accessibles depuis la voie publique.
Hébergement	Minimum 1 place pour 10 chambres
Artisanat et commerce de détail	Les stationnements doivent représenter au moins 40% de la sdp* Avec au minimum 1 place En zone UA : non réglementé
Restauration	Les stationnements doivent représenter au moins 40% de la sdp* En zone UA : non réglementé

**sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).*

*** Pour les immeubles collectifs en zone UA, les places de stationnements ne sont pas affectées spécifiquement à un logement. De ce fait, les places de stationnement et les logements pourront être commercialisés dans des lots séparés. Chaque place est prise en compte quel que soit son emplacement (notamment en enfilade ou superposée).*

Sous-destinations (2 sur 3)	Normes
Commerce de gros	Les stationnements doivent représenter au moins 10% de la sdp*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les stationnements doivent représenter au moins 40% de la sdp* Avec au minimum 1 place En zone UA : non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	Les stationnements doivent représenter au moins 35% de la sdp* En secteur UXf : Non règlementé
Cinéma	En fonction des besoins réels estimés
Industrie	Les stationnements doivent représenter au moins 10% de la sdp*
Entrepôt	Les stationnements doivent représenter au moins 10% de la sdp*
Bureau	Les stationnements doivent représenter au moins 40% de la sdp* Avec au minimum 1 place En secteur UXf : Non règlementé
Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins réels estimés
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins réels estimés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins réels estimés
Etablissements d'enseignement	En fonction des besoins réels estimés

*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Sous-destinations (3 sur 3)	Normes
Etablissements de santé et d'action sociale	En fonction des besoins réels estimés
Salles d'art et de spectacles	En fonction des besoins réels estimés
Equipements sportifs	En fonction des besoins réels estimés
Autres équipements recevant du public	En fonction des besoins réels estimés

**sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).*

2. Stationnement des vélos :

Immeubles collectifs (constructions nouvelles) : dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante.

Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 2 vélos par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m² de surface de local par vélo.

Les projets d'immeubles collectifs devront disposer d'au moins 4 à 8 emplacements de vélos destinés aux visiteurs.

Les bâtiments à usage principal de bureaux consacreront au moins 1,5% de la surface de plancher au stationnement des cycles.

ANNEXE N°2 – LOCALISATION DU TALUS STRUCTURANT



ANNEXE N°3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES



Cep	Bbio	% d'EnR
Profil E3 (label E+/C.)	Bbio _{max} -30%	<ul style="list-style-type: none">• ≥ 30%, sans réseau de chaleur• ≥ 50%, avec réseau de chaleur

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

EXIGENCES DE PERFORMANCES DU PLU :

Le PLU impose les exigences suivantes : tous les projets de construction neuves, sur l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Louis relevant de l'application de la réglementation thermique, doivent répondre à la quadruple exigence :

- 1) Un niveau de consommation énergétique **Cep**, équivalent au profil E3 du **label E+/C-**
- 2) Un **Bbio** \leq $B_{bio_{max}}$ RT2012 -30%
- 3) Un **taux d'Énergies renouvelables** de :
 - 30% du Cep en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur
 - 50% du Cep en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur
- 4) Le respect des normes énergétiques et environnementales plus exigeantes qui pourraient paraître après la date d'approbation du PLU.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

• **Un Cep équivalent au profil E3 du label E+/C-**

Le Coefficient d'énergie primaire, Cep, est l'un des 3 indicateurs de performance défini par la RT2012. Il évalue la consommation conventionnelle en énergie primaire du projet de construction sur les postes suivants : chauffage, refroidissement, éclairage, production d'eau chaude sanitaire et auxiliaires (pompes et ventilateurs). Les modalités de calculs du Cep sont définies dans la RT2012. Afin d'anticiper la prochaine réglementation environnementale (RE2020), le niveau d'exigence énergétique fixé dans le PLU de la ville de Saint-Louis pour les constructions neuves sont plus ambitieuses que celles de l'actuelle RT2012 (voir tableau ci-dessous).

• **Bbio RT2012-30%**

Le coefficient de besoin bioclimatique, Bbio, est l'un des 3 indicateurs de performance défini par la RT2012. Il évalue l'efficacité énergétique du bâtiment, c'est-à-dire la capacité de sa conception à maximiser les apports en énergie solaire « gratuits » (isolation, perméabilité à l'air, maximisation des apports solaires). Les modalités de calculs du Bbio sont définies dans la RT2012. Afin d'anticiper la prochaine réglementation environnementale (RE2020), le niveau d'exigence de l'efficacité énergétique fixé dans le PLU de la ville de Saint-Louis pour les constructions neuves est plus ambitieux que celui de l'actuelle RT2012 (voir tableau ci-dessous).

• **Taux d'EnR**

Afin d'anticiper la prochaine réglementation environnementale (RE2020), qui fixera le Bâtiment à énergie positive (BEPOS) comme nouvelle norme, le PLU de la ville de Saint-Louis fixe comme objectif pour chaque nouvelle construction un taux de production d'énergie renouvelable exprimé en % du Cep (voir tableau ci-dessous). Ce taux est modulé en fonction de la possibilité de se connecter au réseau de chaleur de la ville de Saint-Louis (approvisionné à 90% en biomasse). Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie, obligatoire pour les constructions neuves de plus de 50 m².

Tableau des exigences à respecter* :

Critères de performance	Typologie des sous-destinations		
	1. Logement et hébergement	2. Bureau	3. Autres sous-destinations soumises
Cep	$Cep_{max} - 20\%$	$Cep_{max} - 40\%$	$Cep_{max} - 20\%$
Bbio	$Bbio_{max} - 30\%$		
Taux d'EnR	30% du Cep, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur 50% du Cep, en cas de possibilité de raccordement au réseau de chaleur Nota : Sont considérées comme énergies renouvelables dans le calcul : <ul style="list-style-type: none"> - Bois énergie - Part de biomasse du réseau de chaleur urbain - Solaire thermique - Solaire photovoltaïque - Les pompes à chaleur eau/eau, sol/eau et air/eau** Les PAC air/air sont exclues du calcul - Ballon thermodynamique Autre solution possible sur justification		

*Dans le cas d'une construction comprenant dans le même volume bâti des bureaux et d'autres sous-destinations, alors les dispositions réglementaires les moins exigeantes du PLU s'appliquent à l'ensemble du volume.

**Il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion de la potentielle nuisance acoustique générée par les PAC air/eau, tant pour le projet instruit, que pour le voisinage.

De plus, pour les constructions neuves à usage de logements et d'hébergement comprenant 50 logements ou plus et ce sur l'ensemble du programme, une labellisation E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) est obligatoire.

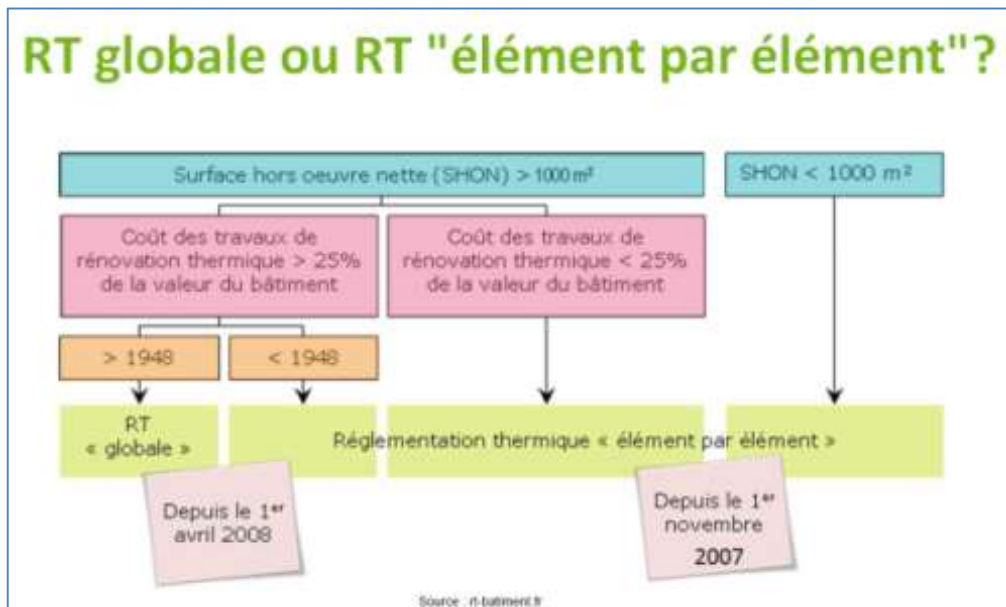
Attestations à fournir :

Lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de travaux, le pétitionnaire devra fournir les attestations exigées par la réglementation thermique en vigueur.

De plus, le pétitionnaire devra démontrer, à travers la notice descriptive du projet, l'atteinte des 3 niveaux de performance (Cep, Bbio, % d'EnR) exigés par le PLU de la ville de Saint-Louis.

A cet effet, le pétitionnaire pourra utiliser un formulaire dédié, fourni par la Ville de Saint-Louis.

LA RENOVATION THERMIQUE DES BATIMENTS ANCIENS



POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS ANCIENS :

Le PLU de la ville de Saint-Louis, fixe dans son règlement les éléments suivants :

- Porter l'ambition en matière de rénovation thermique au-delà de la RT2018 Réhabilitation en :
 - o Exigeant le **niveau BBC Rénov® pour les travaux de rénovation « lourde »** (résidentiel et tertiaire), soit $C_{EP} \leq 104 \text{ kWh/an.m}^2$
 - o Exigeant le **niveau de performance du référentiel des dispositifs d'aides nationales (ANAH, Crédit d'Impôt à la Transition Énergétique) et régionales (Climaxion) pour les travaux de rénovation par éléments des logements** (cf. tableau ci-après)

Définition de la rénovation « lourde » :

On considérera une rénovation comme étant « lourde » si les travaux à prévoir correspondent aux éléments décrits dans les articles suivants :

- Article 257 du Code général des impôts
- Article 245 A du Code général des impôts, annexe 2

S'ajoute à cela la description faite dans la réglementation thermique qui définit la « rénovation lourde » à partir du moment où :

Le coût des travaux de rénovation thermique décidés par le maître d'ouvrage est supérieur à 25 % de la valeur hors foncier du bâtiment, ce qui correspond à 322 € HT/m² pour les logements et 275 € HT/m² pour locaux non résidentiels.

Pour vérifier cette dernière condition, le maître d'ouvrage compare :

- le coût prévisionnel des travaux portant sur l'enveloppe et les systèmes du bâtiment. Le montant estimé correspond au coût des travaux prévus pour les deux années à venir ; il intègre notamment les coûts de dépose, pose et fourniture, et le coût des sujétions éventuelles liées aux travaux ;
- la valeur hors foncier du bâtiment qui est déterminée grâce à un coût forfaitaire par mètre carré donné par un arrêté du 20 décembre 2007.

Définition de la rénovation « légère » :

On entend par « légère » toute rénovation qui ne constitue pas une rénovation « lourde » ou « par élément ».

-
- Ne pas interdire :
 - o Les débordements sur voirie pour l'isolation par l'extérieur - sous réserve que le trottoir soit encore conforme après application du complexe d'isolation et de son habillage. Une coupe et un plan de ce débordement devront être fournis ;
 - o La réhausse des toits pour l'isolation des combles (jusqu'à 1m) ;
 - o La mise en place de brise-soleils sur les façades et toitures hors secteurs patrimoniaux.

Les travaux de rénovation devront tenir compte de l'intégration architecturale et urbaine, et en particulier être vigilants sur la préservation du caractère patrimonial du parc de bâtiments anciens (immeubles en pierre de taille ou en brique, etc.).

Dans le cas de travaux de rénovation « par éléments », il est demandé d'atteindre les performances suivantes pour les postes de travaux concernés.

Pour information, il est indiqué la différence d'isolation (en cm de laine de bois) occasionnée par cette exigence par rapport à la « RT élément par élément ».

Dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les R de la RT par Elément par Elément, il sera possible de justifier de la performance du projet par un calcul réglementaire validant un $Cep < 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$

Cette exigence doit être justifiée par une attestation délivrée par un maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération.

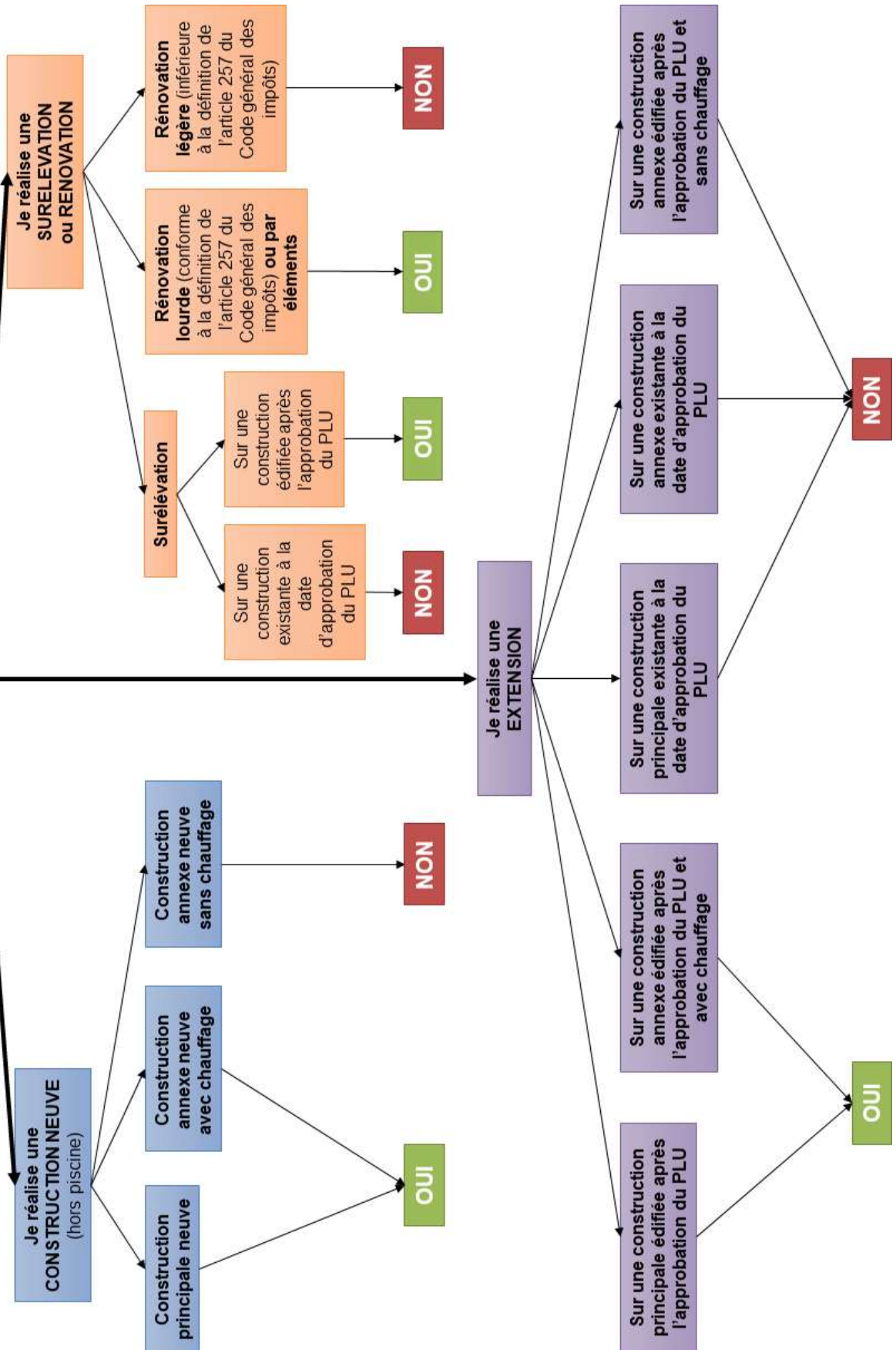
Poste de travaux	RT Elément par Elément	Exigences du PLU de la ville de Saint-Louis (compatibles avec ANAH, CITE, Climaxion...)	
Murs extérieurs	$R \geq 2,9 \text{ m}^2.\text{K/W}$ (3,2)	$R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Combles perdus	$R \geq 4,8 \text{ m}^2.\text{K/W}$ (5,2)	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Toiture-terrasse	$R \geq 3,3 \text{ m}^2.\text{K/W}$ (4,5)	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 4,4 \text{ m}^2.\text{K/W}$ (5,2)	$R \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 2,7 \text{ m}^2.\text{K/W}$ (3)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	
Menuiseries Extérieures (Fenêtres/Portes fenêtres)	Fenêtres / Portes fenêtres : $U_w \leq 1,9 \text{ W/m}^2.\text{K}$	Fenêtres Portes fenêtres	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,3$ $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,36$
	Fenêtres de toit : $S_w \leq 0,15$	Fenêtres de toit	$U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \leq 0,36$
	Vitrages : $U_g \leq 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$	Vitrages	$U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2.\text{K}$
	Doubles fenêtres : $U_w < 1,8 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,32$	Doubles fenêtres	$U_w < 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K} + S_w \geq 0,32$
		Portes extérieures	$U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Respect des dispositions réglementaires du PLU en matière de performances énergétiques

A QUOI CORRESPOND MON PROJET ?

Légende

- OUI** : je dois respecter les dispositions du PLU
- NON** : je ne suis pas concerné



L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA CONSTRUCTION – DEMARCHE FRUGALE ET LOCALE

Le nouveau référentiel de la RE2020 incite à la décarbonisation de la construction via l'indicateur impact sur le changement climatique (IC). La Ville de Saint Louis souhaite que les projets réalisés sur son territoire, en neuf comme en rénovation, soient les plus vertueux possible et s'inscrivent dans une réflexion sur l'utilisation de matériaux locaux et biosourcés.

Dans ce sens, il est rappelé que le béton est responsable en moyenne dans un projet de construction de 50% des émissions de gaz à effet de serre. A ce stade, il n'est pas imposé de bilan en GES par m² dans le cadre du PLU mais il est demandé aux porteurs de projets d'être attentifs à cette réflexion et d'intégrer un maximum de produits naturels locaux dans leurs opérations.

D'après la directive européenne sur les déchets, 70% des déchets de construction/déconstruction devront être valorisés à l'horizon 2020. Dans ce contexte, le réemploi des matériaux constitue l'une des réponses pour réduire la quantité de déchets de chantier et limiter l'impact environnemental du bâtiment.

Trois fiches spécifiques sur ce thème ont été réalisées par Envirobot Grand-Est et présentent la démarche à appliquer. Les fiches sont consultables en ligne sur la plateforme Envirobot Grand Est

Il est également fortement conseillé d'étudier l'utilisation de matériaux naturels locaux les moins transformés possible.

Rappel non exhaustif des matériaux naturels bruts disponibles dans les 100 km autour de Saint Louis :

- **Terre :**

Elle est utilisable en structure porteuse (pisé, terre coulée), en sols (terre battue, terre compacté), en enduits intérieurs, en enduits extérieurs, en peintures, en mélange avec d'autres matériaux (terre/paille, torchis)

- **Bois :**

Il est utilisable en charpente, en dalles, en ossature, en planches, en bardage, en finitions murales, en parquet, en menuiseries, en couverture, en terrasses, en gardes corps, en aménagements extérieurs. On trouve localement de très nombreuses essences de bois : chêne, châtaignier, hêtre, douglas, mélèze, sapin, épicéa, frêne, érable, noyer, bouleau...

- **Pierre :**

Elle est utilisable en structure porteuse, en bardage, en sols intérieurs, en sols extérieurs, en parement, en aménagements extérieurs. On trouve localement du grès rose, du granit, du calcaire

- **Paille :**

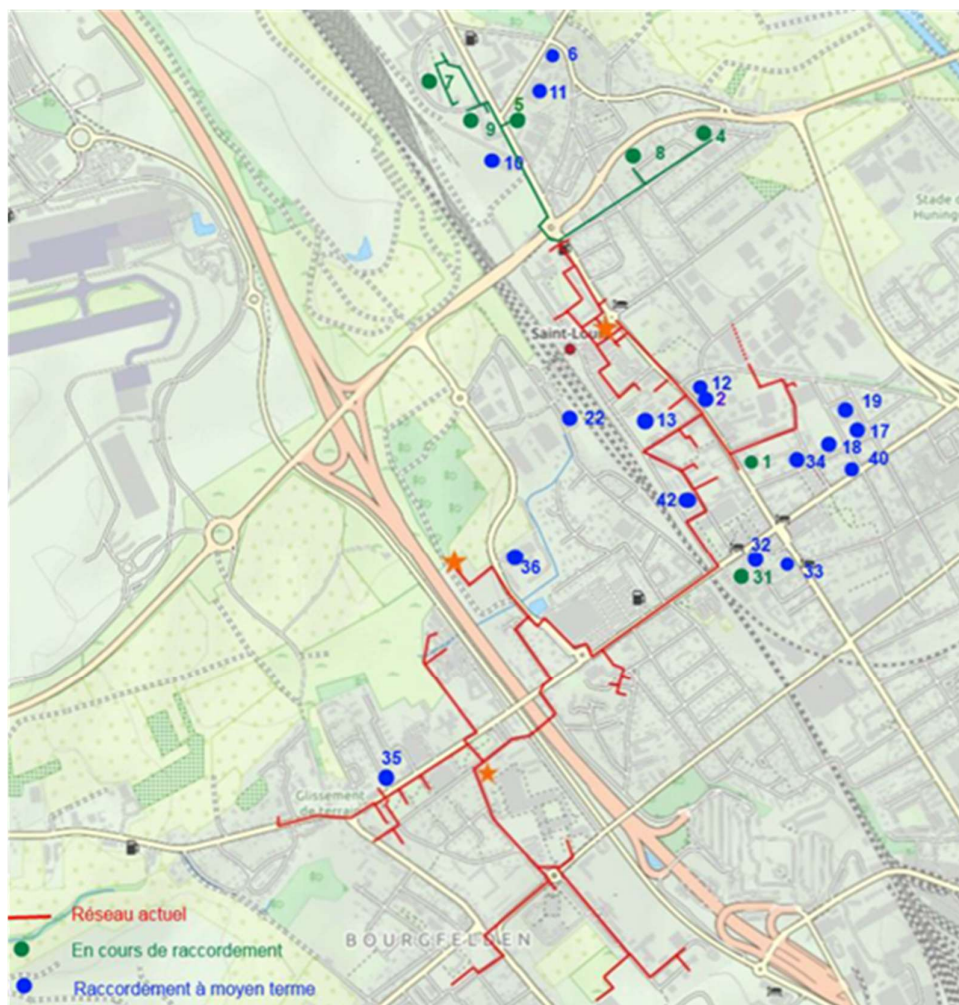
Elle est utilisable en structure porteuse, en isolation, en mélange dans des enduits isolants

ANNEXE N°4 – SCHEMA DIRECTEUR DU RESEAU DE CHALEUR DE SAINT-LOUIS

Périmètre

Le scénario retenu prend en compte :

- Les extensions à échéance 2020 du réseau de chaleur
 - En cours de raccordement (ou dites « à court terme ») : il s'agit des abonnés identifiés au tout début de la démarche (dès 2016) et dont le raccordement s'est réalisé en 2017, soit 7 sous-stations
 - Raccordements à envisager à moyen terme : échéance 2017-2020, soit 17 sous-stations
- L'application de la mixité réelle dans la part R1 : 88% bois – 12% gaz (contre 90%bois – 10%gaz en 2015)



ANNEXE N°5 – MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale des parcelles supports d'un projet :





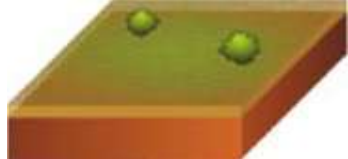

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des parcelles supports d'un projet (B)}}$$

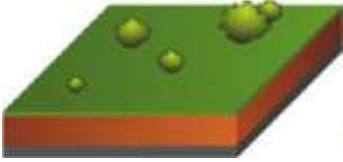

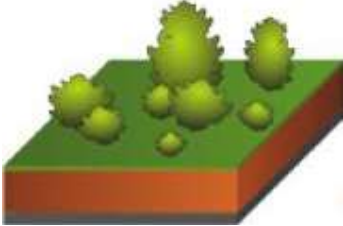

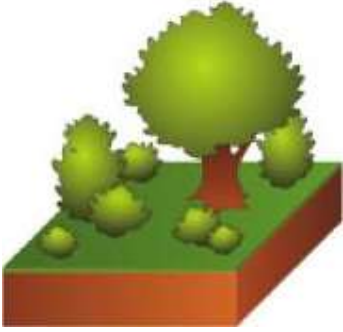

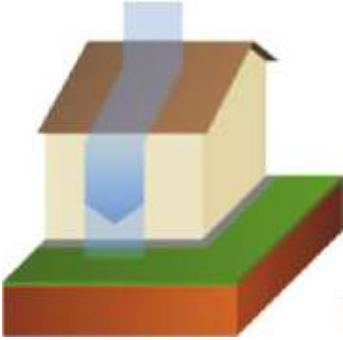

Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum retenu selon la localisation de la construction.

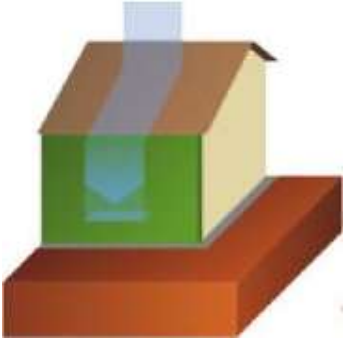

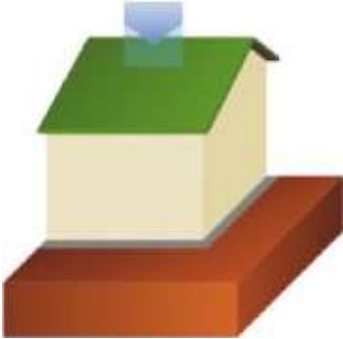


Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :

- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS et situées à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique dit « à conserver », « à renforcer », « à restaurer ou à créer » identifié sur les orientations graphiques de l'OAP Trame verte et bleue et Nature en ville. Les « cordons végétaux urbains à renforcer ou à créer » ne sont pas concernés par cette disposition.
- Un coefficient de biotope par surface de 0,3 minimum doit être appliqué pour toutes les autres parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :





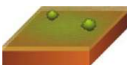

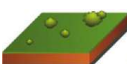

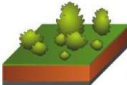





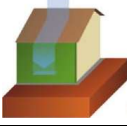

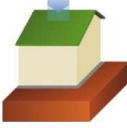


Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
1. Surfaces imperméables 	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).	0,0 
2. Surfaces semi-perméables 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).	0,3 
3. Surfaces semi-ouvertes 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).	0,5 

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
4. Espaces verts sur dalle 1 	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.	0,5 
5. Espaces verts sur dalle 2 	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieur à 80 cm.	0,7 
6. Espaces verts en pleine terre 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	1,0 
7. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.	0,2 

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
<p>8. Mur végétalisé</p> 	Végétalisation des murs.	<p>0,5</p> 
<p>9. Toiture végétalisée</p> 	Végétalisation des toitures extensive ou intensive.	<p>0,7</p> 
<p>10. Arbre à haute tige existant et préservé dans le cadre du projet</p> 	Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet	<p>Bonus de +0,01 par arbre à haute tige préservé</p>

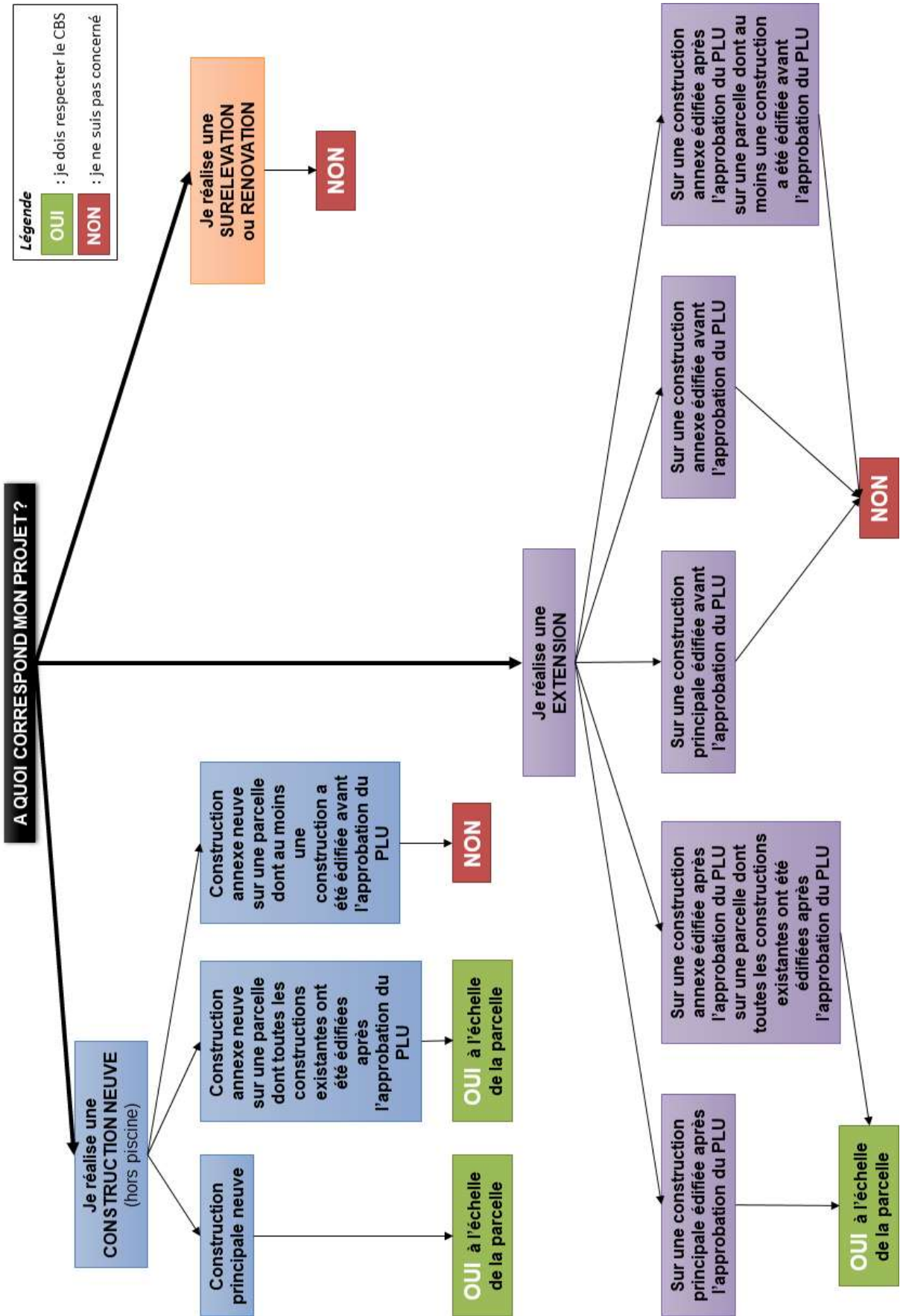
Nota concernant les toitures végétalisées : l'expérimentation E+C- réalisée pour définir la RE2020 a permis d'identifier différents éléments de réflexion en termes de bilan environnemental de la construction et notamment le fort impact des toitures végétalisées (fiche FDES de végétalisation extensive). Il est donc demandé aux maitres d'ouvrage et concepteurs d'analyser ce point pour qu'ils préconisent des solutions de végétalisation les moins impactantes possible en termes d'impact selon ACV et nécessitant le moins de dépendance possible à l'arrosage.

La fiche de calcul de la page suivante peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues (1 à 9) Nombre d'arbres (10)	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables 		x 0,0 	=
2. Surfaces semi-perméables 		x 0,3 	=
3. Surfaces semi-ouvertes 		x 0,5 	=
4. Espaces verts sur dalle 1 		x 0,5 	=
5. Espaces verts sur dalle 2 		x 0,7 	=
6. Espaces verts en pleine terre 		x 1,0 	=
7. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 		x 0,2 	=
8. Mur végétalisé 		x 0,5 	=
9. Toiture végétalisée 		x 0,7 	=
10. Arbre à haute tige existant et préservé 		x 0,01 par arbre	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
CBS (A/B)	=

Respect du coefficient de biotope par surface sur une parcelle comprenant déjà une ou plusieurs constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme



ANNEXE N°6 – PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES TECHNOLOGIQUES » AUTOUR DU SITE DE LA SOCIETE JET AVIATION

*Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Grand Est*

Unité départementale du Haut-Rhin

*Direction Départementale des Territoires
du Haut-Rhin*

*Service de Transport, Risques et Sécurité
Bureau prévention des risques*

COMMUNE DE SAINT-LOUIS

PORTER À CONNAISSANCE “risques technologiques”

autour du site de la société JET AVIATION



Annexe 2. Recommandations sur l'urbanisation future

Direction départementale des Territoires
du Haut-Rhin

Colmar, le 31 juillet 2018

Service Transport, Risques et Sécurité
Bureau Prévention des Risques

**PORTER À CONNAISSANCE
"RISQUES TECHNOLOGIQUES"
SOCIÉTÉ JET AVIATION
À SAINT-LOUIS ET HESINGUE
ANNEXE 2
RECOMMANDATIONS SUR
L'URBANISATION FUTURE**

A- PRINCIPES

La présente annexe 2 contient les préconisations sur l'urbanisation future autour des installations de la société JET AVIATION situées à Saint-Louis qui sont rédigées :

- sur la base des éléments du document d'information sur les risques industriels qui pourraient être générés par les activités de la société JET AVIATION daté du 18 décembre 2017, du service risques technologiques de la DREAL et de la cartographie des aléas, tels qu'ils figurent au plan annexé. Ces documents réalisés par la DREAL résultent de l'instruction sur des études de dangers ;
- en application de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007, relative au porter à connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, et notamment du chapitre 2 (cas des installations soumises à autorisation hors d'un établissement soumis à autorisation avec servitude) de l'annexe 1 à la circulaire.

B- ZONAGE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le plan de zonage des risques technologiques joint, délimite les secteurs d'application de ces préconisations. Les zones résultent de la superposition, en chaque point du périmètre, des aléas de surpression et thermiques à cinétique rapide selon leurs niveaux d'effets.

4 zones sont définies pour les effets de surpression et thermiques de probabilité B, C et D

- **une zone violette**, d'exposition aux effets létaux significatifs de probabilité B, C et D dus aux risques de surpression et thermiques
- **une zone rouge**, d'exposition aux premiers effets létaux de probabilité B, C et D dus aux risques de surpression et thermiques
- **une zone orange**, d'exposition aux effets irréversibles de probabilité B, C et D dus aux risques de surpression et thermiques
- **une zone jaune**, d'exposition aux effets indirects (bris de vitre) de probabilité B, C et D dus aux risques de surpression et thermiques

3 zones sont définies pour les effets thermiques de probabilité E

- **une zone violette**, d'exposition aux effets létaux significatifs de probabilité E dus aux risques thermiques,
- **une zone rouge**, d'exposition aux premiers effets létaux de probabilité E dus aux risques thermiques,
- **une zone orange**, d'exposition aux effets irréversibles de probabilité E dus aux risques thermiques.

C- PRÉCONISATIONS SUR L'URBANISATION FUTURE

1) POUR LES EFFETS DE SURPRESSION ET THERMIQUES DE PROBABILITE B, C et D

a) ZONE VIOLETTE : INTERDICTION TOTALE

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

b) ZONE ROUGE : INTERDICTION AVEC EXCEPTIONS

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

c) ZONES ORANGE ET JAUNE : AUTORISATION POSSIBLE

Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (bris de vitre).

2) POUR LES EFFETS THERMIQUES DE PROBABILITE E

a) ZONE VIOLETTE : INTERDICTION AVEC EXCEPTIONS

Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et à la gestion des situations d'urgence).

b) ZONE ROUGE: AUTORISATION POSSIBLE

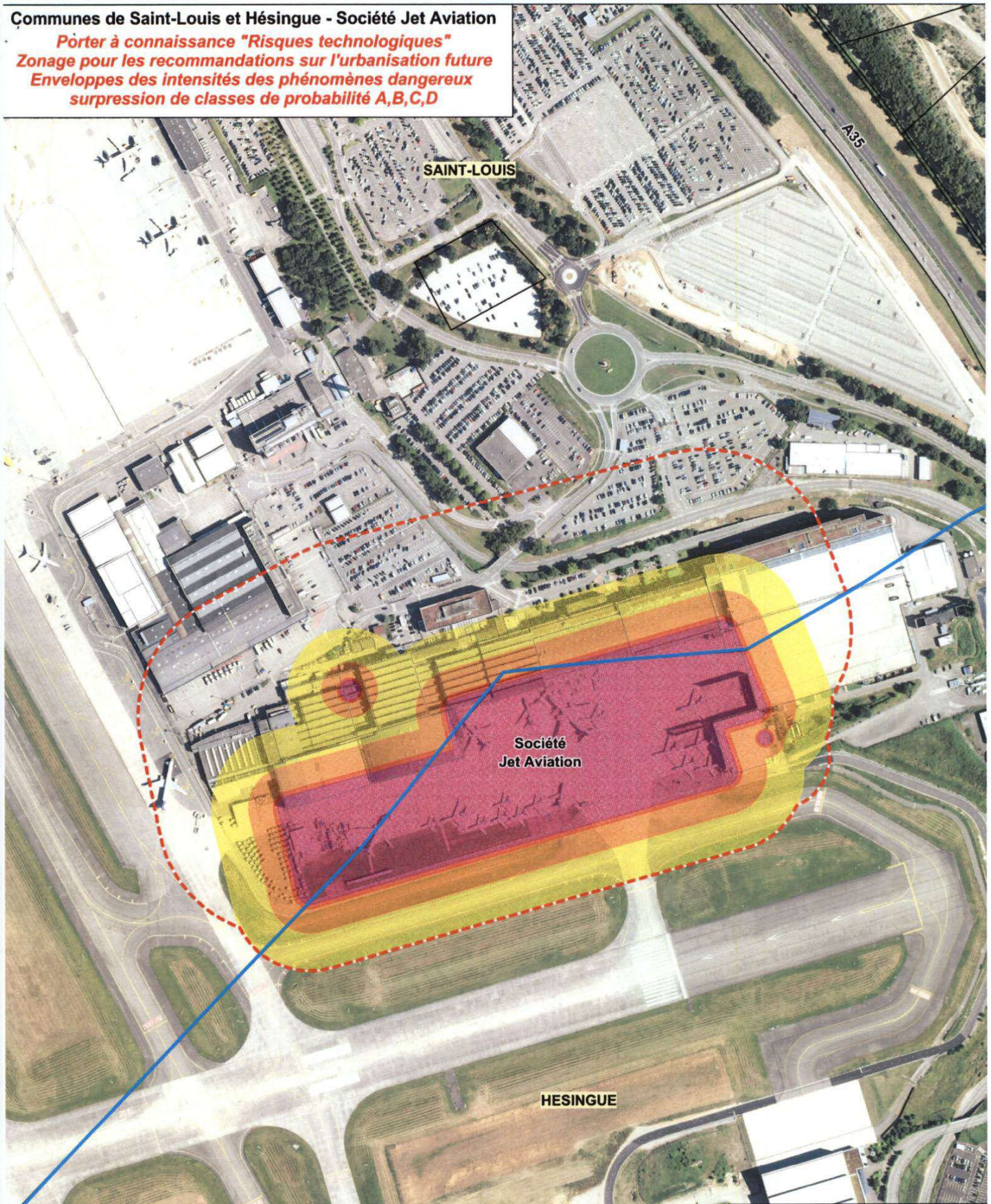
Dans les zones exposées à des effets létaux, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations doivent être réglementé dans le même cadre.

c) ZONE ORANGE: AUTORISATION

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles.

Les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent toutefois être exclus au-delà des périmètres définis. Il convient donc d'être vigilant et prudent sur les projets situés en limite de zone d'exposition aux risques et d'en éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.

Porter à connaissance "Risques technologiques"
Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux
suppression de classes de probabilité A,B,C,D



75m
12/10/2017
DDT68/MIT
Source : Dreal Alsace
©IGN BDOrtho-2015
©IGN BParcelaire-2016



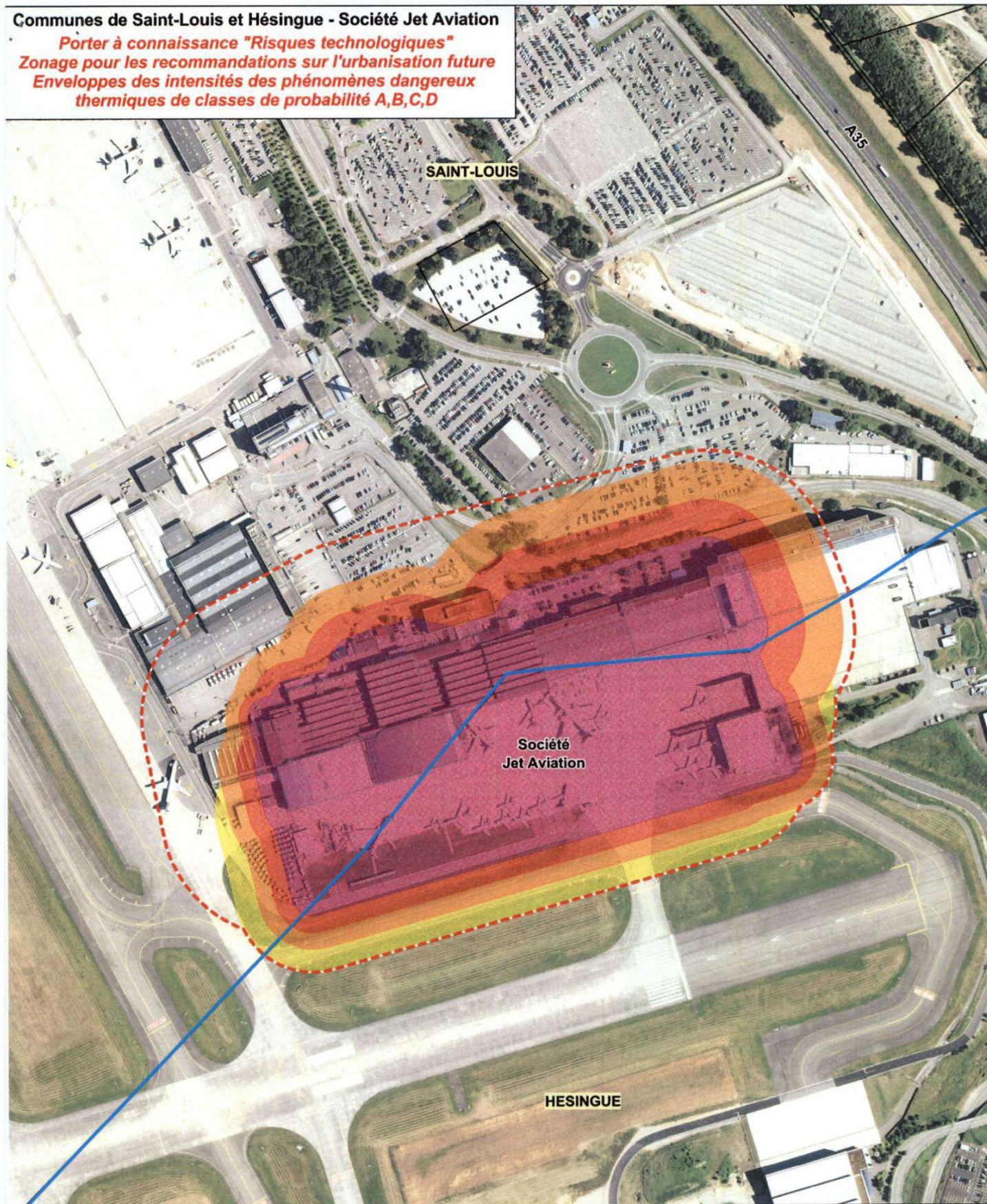
PRÉFET
DU HAUT-RHIN



Direction Départementale
des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

- Périmètre d'exposition aux risques
- Zonage risques :
 - Bris de vitres (BV)
 - Seuil des effets irréversibles (SEI)
 - Seuil des premiers effets létaux (SEL)
 - Seuil des effets létaux significatifs (SELS)
- Éléments de repérage :
 - Limites communales
 - Parcelles cadastrales

Porter à connaissance "Risques technologiques"
Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux
thermiques de classes de probabilité A,B,C,D










75m
12/10/2017
DDT68/MIT
Source : Dreal Alsace
©IGN BDOOrtho-2015
©IGN BParcelaire-2016



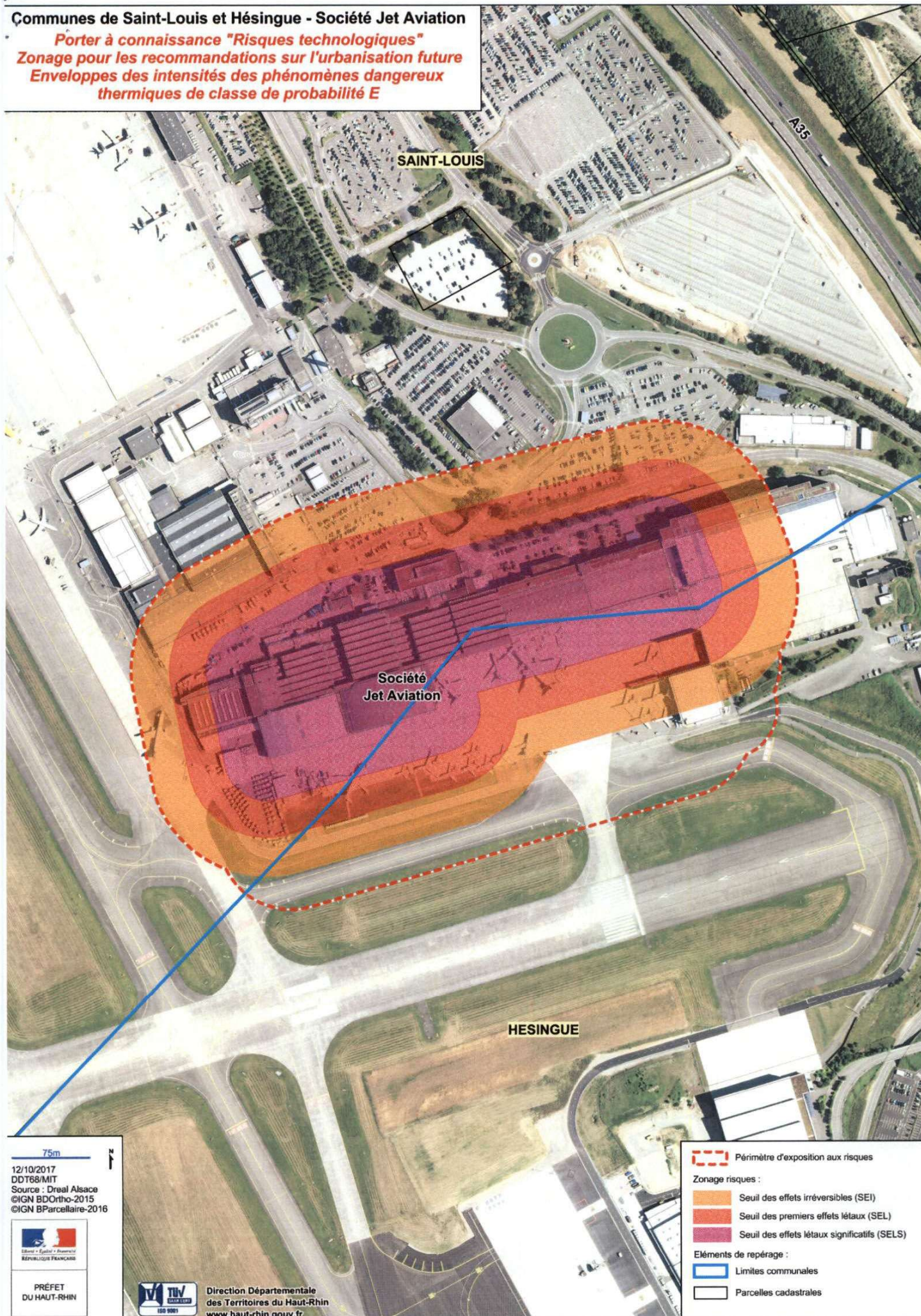
PRÉFET
DU HAUT-RHIN



Direction Départementale
des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

-  Périmètre d'exposition aux risques
- Zonage risques :
 -  Bris de vitres (BV)
 -  Seuil des effets irréversibles (SEI)
 -  Seuil des premiers effets létaux (SEL)
 -  Seuil des effets létaux significatifs (SELS)
- Éléments de repérage :
 -  Limites communales
 -  Parcelles cadastrales

Porter à connaissance "Risques technologiques"
Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux
thermiques de classe de probabilité E



12/10/2017
DDT68/MIT
Source : Dreal Alsace
©IGN BOrtho-2015
©IGN BParcelaire-2016



PRÉFET
DU HAUT-RHIN



Direction Départementale
des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

--- Périmètre d'exposition aux risques

Zonage risques :

- Seuil des effets irréversibles (SEI)
- Seuil des premiers effets létaux (SEL)
- Seuil des effets létaux significatifs (SELS)

Éléments de repérage :

- Limites communales
- Parcelles cadastrales

ANNEXE N°7 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES

LES GRANDES SURFACES VEGETALES

Chaque parcelle doit conserver au moins 15% de sa surface en espaces verts pleine terre. Ces espaces doivent présenter une surface suffisamment importante, on évitera les couloirs, les petites zones de transition entre deux bâtiments... on limitera au maximum leur fragmentation.

Ces zones doivent être aménagées pour offrir des ambiances paysagères variées, grâce à la mise en œuvre d'une gestion différenciée du site. Cette gestion exclut l'utilisation de produits phytosanitaires et prévoit des pratiques de fauche tardive, réalisées en rotation à partir du mois de septembre. Les résidus organiques issus de la fauche devront être exportés hors du site afin de maintenir un sol pauvre en matière organique, condition essentielle pour favoriser le développement d'une faune et d'une flore spécifiques aux prairies sèches.

Ces zones ont pour objectif de restaurer 5 hectares de prairies pour compenser la perte d'habitats, en recréant un écosystème diversifié et adapté. Les prairies devront favoriser les espèces caractéristiques de cet habitat et offrir des conditions propices à la biodiversité tout en maintenant la faible fertilité des sols. L'objectif est de garantir un équilibre écologique durable et fonctionnel. La typologie des semences à planter est conçue pour recréer des prairies de fauche mésophiles mésotrophes, en combinant graminées structurantes et plantes herbacées locales, afin de favoriser la biodiversité et de répondre aux besoins des espèces remarquables présentes sur site.

Typologie des semences : Graminées (40-50 %)

- Fromental (*Arrhenatherum elatius*) : espèce structurante des prairies mésophiles.
- Agrostide vulgaire (*Agrostis capillaris*) : espèce fine favorisant la diversité floristique.
- Brome érigé (*Bromopsis erecta*) : graminée typique des prairies mésophiles bien drainées.
- Pâturin rigide (*Poa compressa*) : espèce remarquable, favorisée pour sa tolérance aux sols oligotrophes.

Plantes herbacées (50-60 %)

- Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*) : nectarifère, résiliente et rustique.
- Renoncule bulbeuse (*Ranunculus bulbosus*) : fleur typique des prairies mésophiles à sol léger.
- Petite Sanguisorbe (*Poterium sanguisorba*) : espèce favorisant la pollinisation.
- Sauge des prés (*Salvia pratensis*) : mellifère, apporte une grande valeur écologique.
- Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*) : plante remarquable, favoriser sa réintroduction via tubercules.
- Ophrys abeille (*Ophrys apifera*) : orchidée rare, favoriser sa réintroduction via tubercules.
- Myosotis discolore (*Myosotis discolor*) : plante sensible aux changements de conditions, à privilégier dans les zones périphériques.
- Drave des murailles (*Draba muralis*) : espèce protégée et indicative des sols oligotrophes, intégrée en lisière des prairies.

Ces espaces prairiaux devront être complétés par la plantation d'arbres de hautes / canopée large qui à terme supporteront des nichoirs favorables à la nidification de l'avifaune (de 1 à 4 nichoirs pourront être installés selon la surface des parcelles d'aménagement).

BIODIVERSITÉ

Elle passe par la mise en place d'espaces verts publics de qualité et par des préconisations de plantation pour l'ensemble des espaces privés.

La diversification du choix d'essences lors de la plantation et la mise en place de structures de végétation différentes (haies, bosquets, arbres isolés, massifs de vivaces, grimpantes...) favorise l'installation d'une faune particulière à chaque milieu et diversifiée.

Prise en compte dès la conception, la biodiversité doit également être favorisée par une gestion extensive et différenciées des espaces verts. Les preneurs de lots seront sensibilisés à l'importance de l'impact de leurs choix d'aménagement et de gestion sur la biodiversité.

Dans ce but d'une gestion écocitoyenne des espaces plantés, la récupération des eaux de pluie à usage externe d'arrosage (espaces verts, nettoyage...) devra être privilégiée.



Prairie fleurie dans un parc d'activités

PALETTE VÉGÉTALE

ARBRES - isolés ou en compléments de haies

Salix alba*	Saule blanc*
Sorbus domestica*	Sorbier domestique*
Prunus avium*	Merisier des oiseaux*
Tilia cordata*	Tilleul à petites feuilles*
Acer campestre	Erable champêtre
Acer platanoides*	Erable plane*
Acer pseudoplatanus*	Erable sycomore*
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Carpinus betulus	Charme
Fagus sylvatica*	Hêtre*
Fraxinus excelsior*	Frêne*
Quercus petraea*	Chêne sessile*
Quercus robur*	Chêne pédonculé*
Sorbus aria	Alisier blanc
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Tilia platyphyllos*	Tilleul à grandes feuilles*

* arbres de couronne > 15 m à terme

ARBUSTES - haies champêtres

Carpinus betulus	Charme commun
Cornus mas	Cornouiller mâle
Ligustrum vulgare	Troëne commun
Amelanchier ovalis	Amélanchier des bois
Corylus avellana	Noisetier
Ribes nigrum	Cassissier
Ribes rubrum	Groseillier
Prunus spinosa	Prunellier
Rosa canina	Rosier des chiens
Crataegus monogyna	Aubépine
Berberis vulgaris	Epine-vinette
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Frangula alnus	Bourdaine
Humulus lupulus	Houblon
Lonicera xylosteum	Camérisier
Rhamnus catharticus	Nerprun purgatif
Salix aurita	Saule à oreillettes
Sambucus nigra	Sureau noir
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier
Rubus fruticosus aggr.	Ronce

