

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Sierentz



3. Règlement écrit

REVISION

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal le 15 décembre 2025



Le Maire



Décembre 2025

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	2
LEXIQUE	6
CHAPITRE 1 – ZONE UA	14
CHAPITRE 2 – ZONE UB.....	27
CHAPITRE 3 – ZONE UC.....	40
CHAPITRE 4 – ZONE UE	53
CHAPITRE 6 – ZONE UF	65
CHAPITRE 7 – ZONE 1AUA	73
CHAPITRE 8 – ZONE 1AUE.....	84
CHAPITRE 9.A – ZONE A STRICTE	95
CHAPITRE 9.B – SECTEUR AA	102
CHAPITRE 10.A – ZONE N STRICTE	110
CHAPITRE 10.B – SECTEUR NJ	117
CHAPITRE 10.C – SECTEUR NB	122
CHAPITRE 10.D – SECTEUR NG.....	128
ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRE DE STATIONNEMENT.....	133
ANNEXE N°2 – FORMES ET VOLUMES DES TOITURES	136
ANNEXE N°3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	137

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sierentz tel que délimité sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Un règlement
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Des annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

2. Portée respective 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 8 avril 2013.

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 (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.

2.5 Règles applicables aux lotissements, projets communs et divisions de terrain
Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.
En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Division du territoire en zones

Le PLU de la commune de Sierentz définit :

Type	Zone	Secteur(s)	Sous-secteur(s)
Zones urbaines	UA		
	UB		
	UC	UC1	
	UE	UEa, UEb, UEc	UEc1
	UF		
Zones à urbaniser	1AUa		
	1AUe		
Zone agricole	A	Aa	
Zone naturelle	N	Nj, Nb et Ng	

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique.

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. Emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés inscrits au titre de l'article R151-34, alinéa 4 du code de l'urbanisme, est représentée sur les documents graphiques et annexée au présent règlement écrit.

9. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les dispositions des articles 6 du présent PLU ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, dispositifs et travaux énumérés ci-dessous. Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait de celle-ci à condition d'une intégration harmonieuse dans le site :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires aux raccordements électriques ;
- Les locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 10 m²) ;
- Les carports ;
- L'aménagement de dalles en bétons ;
- Les 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 ;
- Les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre. En cas d'isolation par l'extérieur, le surplomb du domaine public ne devra pas altérer la circulation des personnes à mobilité réduite et la sécurité des usagers du domaine public ;
- Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique ;
- Les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.

10. Dispositions réglementaires communes aux zones urbaines concernant l'implantation par rapport aux limite(s) séparative(s) :

Les dispositions des articles 7 du présent PLU ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, dispositifs et travaux énumérés ci-dessous. Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux limite(s) séparative(s) est libre :

- Les piscines ;
- L'aménagement de dalles en bétons ;
- Les constructions annexes de faible hauteur (moins de 2 m de haut) et de moins de 10 m² carrés d'emprise au sol.

LEXIQUE

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Définitions issues du *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme* (avril 2017).

Prise en compte du Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

- ◆ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.
- ◆ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

- ◆ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- ◆ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hôtel.

Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- ◆ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- ◆ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- ◆ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- ◆ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est à présent scindée en deux nouvelles sous-destinations :

- ◆ **Hôtels** : qui recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- ◆ **Autres hébergements touristiques** : qui recouvre les autres constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- ◆ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- ◆ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- ◆ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- ◆ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- ◆ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- ◆ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
- ◆ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- ◆ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- ◆ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- ◆ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- ◆ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

2. 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.

3. 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 13,5 m³ (3 x 3 x 1,50 m) avec une terre végétale amendée.

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.

4. Définition d'une voie et d'un accès

Voie

Une voie est un axe qui dessert plusieurs propriétés et dont les conditions d'aménagements permettent la circulation des piétons et des véhicules.

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.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des dessertes internes, et des accès définis ci-dessous.

Accès

Accès : L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade :

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",
- par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

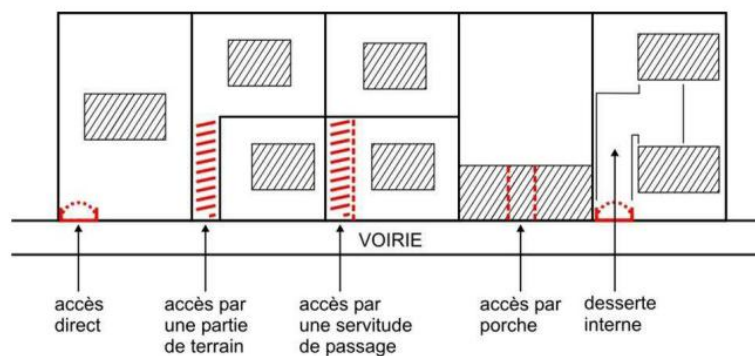


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

CHAPITRE 1 – ZONE UA

Cette zone centrale à dominante d'habitat couvre la partie ancienne de l'agglomération, caractérisée par un tissu ordonné à préserver, à mettre en valeur et à densifier dans le respect du patrimoine bâti.

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
- OAP Patrimoine

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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	Si 2.1
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.2
Restauration	Si 2.2
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.2
Hôtels	Si 2.2
Autres hébergements touristiques	Si 2.2
Cinéma	Si 2.2

Sous-destinations (2 sur 2)	UA
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.3
Bureau	Si 2.2
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.2
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** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.7** Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.8 La démolition des constructions et éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions et éléments présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

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

2.1 La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

2.2 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
- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2.3 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

2.4 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 et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.

2.5 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 et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.

2.6 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.

2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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, bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en logements, est interdit.

3.2 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 4 logements	25% 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.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Emprise au sol des constructions

4.1 Non réglementé.

Article UA 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage.

5.2 Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment liée à la topographie du site, la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra se situer au minimum à 0,10 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès.

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.

- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 5.1, 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.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant l'alignement architectural défini par les plans de façade sur rue des constructions voisines.
- 6.2** Cependant, s'il existe déjà, une construction principale établie conformément à l'article 6.1 ci-dessus, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire visée à l'alinéa précédent, les constructions pourront alors être admises en en retrait par rapport à la voie.
- 6.3** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.
- 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'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 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.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :**
A moins que la construction à édifier ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques,** les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte tenu des cheminées,
 - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.
- Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.3** S'il existe sur le fond voisin une construction qui présente un mur aveugle implanté à moins d'un mètre de la limite séparative, la construction à édifier peut être implantée

en léger recul par rapport aux limites séparatives à condition que la distance entre les deux constructions ne soit pas inférieure à 1 mètre et n'excède pas 2 mètres.

- 7.4** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation à l'exclusion de toute surélévation sauf si cette dernière est liée d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.5** Les articles 7.1 à 7.3 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.
 - Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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

- 7.6** L'article 7.2 ne s'applique pas aux terrains d'angle de rue.

- 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** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

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 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...), 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.
- 8.4** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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 Traitement des façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti remarquable environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis parmi ceux employés traditionnellement.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite ; les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.2.2 Toitures

La pente des toitures du corps principal d'habitation ou d'activités ne pourra être inférieure à 45°. Toutefois, les constructions secondaires et éléments d'accompagnement d'une construction principale (ex : lucarne) pourront présenter une toiture de pente différente ou une toiture-terrasse sous réserve de respecter une harmonie d'aspect avec les bâtiments principaux.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

La coloration et l'aspect des matériaux de toitures seront ceux en usage dans la ville ou dominants dans le quartier.

Dans les rues Poincaré, Foch, Rogg-Haas et Clémenceau lorsqu'il existe un alignement visuel des façades sur rue, le faîtage principal des constructions donnant sur la voie devra être perpendiculaire à celle-ci.

9.2.3 Clôtures

Les clôtures sur rue et limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de claire voie ou grillage ou d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté ou non de de claire voie ou grillage. Des dispositions différentes peuvent être imposés pour garantir la visibilité des intersections et voies d'accès. Des dispositions différentes peuvent être envisagées en cas de travaux de rénovation ou d'extension de clôtures ou murs existants afin de garantir la cohérence depuis l'espace public.

Les éventuels murs bahuts devront être recouverts d'enduit.

9.2.4 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. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

9.2.5 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

Article UA 10 : 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 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.

Une OAP thématique « Patrimoine » complète la présente réglementation.

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

11.1 Non règlementé.

Article UA 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non règlementé.

Article UA 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non règlementé.

Article UA 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non règlementé.

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

Article UA 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

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

Article UA 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article UA 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article UA 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article UA 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article UA 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UA 21 : Obligations en matière de stationnement

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

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

21.5. L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article UA 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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

23.1 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.

23.2 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.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

Article UA 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non règlementé.

Article UA 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 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.

27.2 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.).

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

Article UA 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Réaménagement d'ensemble de la Place Dreyfus.

28.2 L'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Élargissement à 8 m de la rue de la Marne-Rive droite du Sauruntz.

28.3 L'emplacement réservé n°11 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Réalisation d'un parc de stationnements public.

28.4 L'emplacement réservé n°14 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'une liaison douce.

CHAPITRE 2 – ZONE UB

Cette zone de moyenne densité à usage principal d'habitation marque les faubourgs nord et sud du centre ancien. Elle comporte des établissements artisanaux, commerciaux et de services à la population, ainsi que des équipements publics.

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
- OAP Patrimoine

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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	Si 2.1
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.2
Restauration	Si 2.2
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.2
Hôtels	Si 2.2
Autres hébergements touristiques	Si 2.2
Cinéma	Si 2.2

Sous-destinations (2 sur 2)	UB
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.3
Bureau	Si 2.2
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.2
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** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.7** Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.8 La démolition des constructions et éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions et éléments présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

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

2.1 La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

2.2 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
- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2.3 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

2.4 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 et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.

2.5 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 et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.

2.6 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.

2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.8 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.

2.9 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 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 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 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 4 logements	25% 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.

3.3 Emplacement réservé de mixité sociale

3.3.1 L'emplacement réservé A est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. La nature du programme est : Construction d'au moins 30 logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol des constructions

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives, etc.) est à prendre en compte dans l'emprise des constructions. Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

4.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

4.2 Cette emprise maximale est portée à 2/3 lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

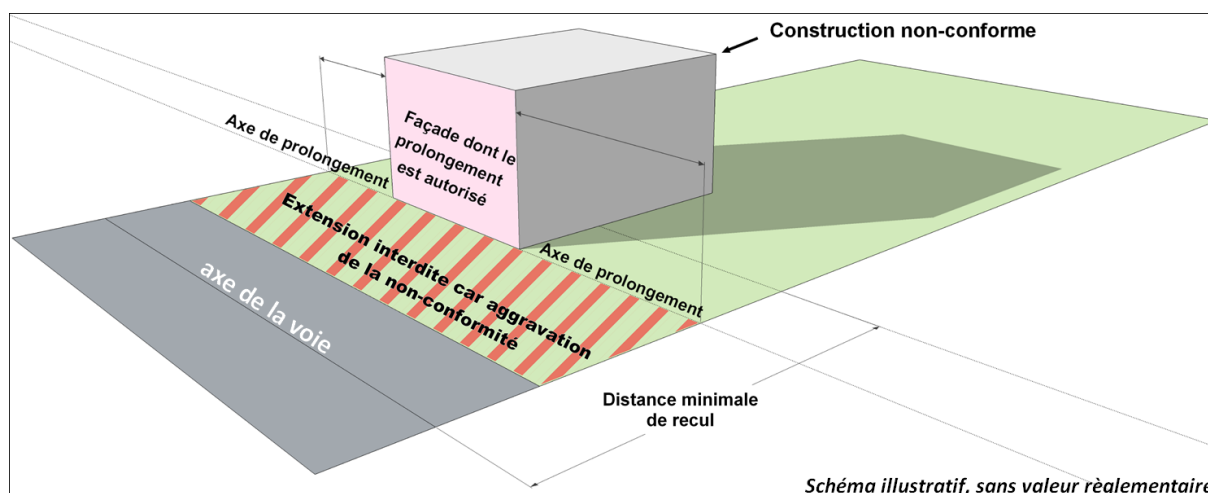
4.3 Les dispositions des articles 4.1 et 4.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 12 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.
- 5.2** Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment liée à la topographie du site, la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra se situer au minimum à 0,10 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès.
- 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.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 5.1, 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.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 6.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement architectural, la nouvelle construction devra assurer la continuité dudit alignement architectural.
- 6.3** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.
- 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 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

6.8 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.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
- et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3 D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation à l'exclusion de toute surélévation sauf si cette dernière est liée d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.4** Les articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas aux :
- Équipements 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.
 - Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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

- 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** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

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 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...), 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.
- 8.4.** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 Matériaux

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

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

9.2.2 Toitures

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

Nonobstant les dispositions précédentes, dans les rues Poincaré, Rogg-Haas et Clémenceau lorsqu'il existe un alignement visuel des façades sur rue, le faîtage principal des constructions donnant sur la voie devra être perpendiculaire à celle-ci. De plus, les toitures plates sont interdites en front de rue.

9.2.3 Clôtures

Les clôtures sur rue et limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de claire voie ou grillage ou d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté ou non de de claire voie ou grillage. Des dispositions différentes peuvent être imposés pour garantir la visibilité des intersections et voies d'accès. Des dispositions différentes peuvent être envisagées en cas de travaux de rénovation ou d'extension de clôtures ou murs existants afin de garantir la cohérence depuis l'espace public.

Les éventuels murs bahuts devront être recouverts d'enduit.

9.2.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

Article UB 10 : 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 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.

Une OAP thématique « Patrimoine » complète la présente réglementation.

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

11.1 Non réglementé.

Article UB 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article UB 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article UB 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

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

Article UB 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

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

Article UB 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article UB 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article UB 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article UB 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article UB 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UB 21 : Obligations en matière de stationnement

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

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

21.5. L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article UB 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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

Article UB 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UB 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 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.

24.2 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.

- 24.3** 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.
- 24.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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

Article UB 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

À 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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 26.1** Non réglementé.

Article UB 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 27.1** 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.
- 27.2** 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.).
- 27.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article UB 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 28.1** L'emplacement réservé n°12 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Réalisation d'équipement(s) public(s) et de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE 3 – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

Elle comprend le secteur UC1 qui reprend le périmètre du lotissement L'Envol des Hirondelles.

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
- OAP Patrimoine

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 et UC1
Exploitation agricole	Si 2.1
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.2
Restauration	Si 2.2
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.2
Hôtels	Si 2.2

Sous-destinations (2 sur 2)	UC et UC1
Autres hébergements touristiques	Si 2.2
Cinéma	Si 2.2
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.3
Bureau	Si 2.2
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.2
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** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.

1.7 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.8 La démolition des constructions et éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions et éléments présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

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

2.1 La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

2.2 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
- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2.3 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

2.4 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 et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.

2.5 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 et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.

2.6 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.

2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.8 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.

2.9 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 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 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 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 4 logements	25% 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.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC 4 : Emprise au sol des constructions

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives, etc.) est à prendre en compte dans l'emprise des constructions.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

4.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

4.2 Les dispositions de l'article 4.1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC 5 : Hauteur des constructions

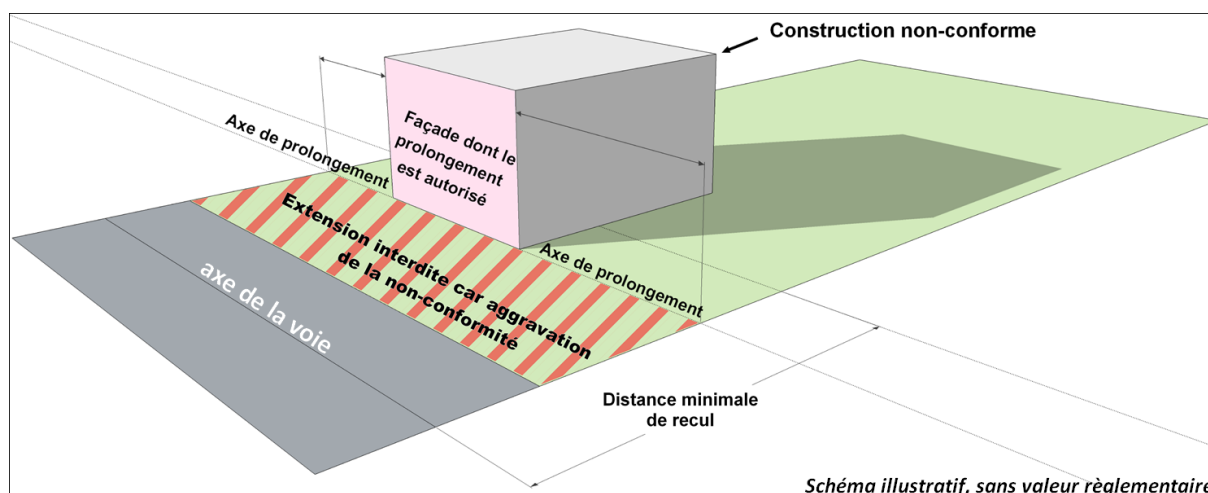
5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en

attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.

- 5.2** Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment liée à la topographie du site, la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra se situer au minimum à 0,10 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès.
- 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.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 5.1, 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.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
Dans le secteur UC1 uniquement, cette distance est portée à 5,5 m pour les garages.
- 6.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement architectural, la nouvelle construction devra assurer la continuité dudit alignement architectural.
- 6.3** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.
- 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 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

6.8 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.

Article UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte tenu des cheminées,
- et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3 D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation à l'exclusion de toute surélévation sauf si cette dernière est liée d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.4** Les articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas aux :
- Équipements 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.
 - Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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

- 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** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

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 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...), 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.
- 8.4.** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 Matériaux

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

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

9.2.2 Toitures

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

Nonobstant les dispositions précédentes, dans les rues Poincaré, Kembs et Clémenceau lorsqu'il existe un alignement visuel des façades sur rue, le faîtage principal des constructions donnant sur la voie devra être perpendiculaire à celle-ci. De plus, les toitures plates sont interdites en front de rue.

9.2.3 Clôtures

Les clôtures sur rue et limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de claire voie ou grillage ou d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté ou non de de claire voie ou grillage. Des dispositions différentes peuvent être imposés pour garantir la visibilité des intersections et voies d'accès. Des dispositions différentes peuvent être envisagées en cas de travaux de rénovation ou d'extension de clôtures ou murs existants afin de garantir la cohérence depuis l'espace public.

Les éventuels murs bahuts devront être recouverts d'enduit.

9.2.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

Article UC 10 : 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 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.

Une OAP thématique « Patrimoine » complète la présente réglementation.

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

11.1 Non réglementé.

Article UC 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article UC 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article UC 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

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

Article UC 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

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

Article UC 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article UC 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article UC 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article UC 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article UC 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UC 21 : Obligations en matière de stationnement

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

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

21.5. L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article UC 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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

Article UC 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UC 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 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.

24.2 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.

- 24.3** 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.
- 24.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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

Article UC 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

À 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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 26.1** Non réglementé.

Article UC 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 27.1** 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.
- 27.2** 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.).
- 27.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article UC 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 28.1** L'emplacement réservé n°14 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'une liaison douce.

CHAPITRE 4 – ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante industrielle, commerciale et de services, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone **UE** se scinde en quatre secteurs :

- **UEa** : zone artisanale et commerciale Tiergarten.
- **UEb** : activités économiques directement au Nord et à l'Ouest de l'hypermarché.
- **UEc** : hypermarché et aux commerces adjacents au Nord de la commune et au supermarché au Sud de la commune.
- **UEc1** : commerce de matériaux de construction et activité de transformation de granulats à l'Est de la RD 201.

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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 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)	UEa	UEb	UEc	UEc1
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int
Logement	Si 2.1	Si 2.1	Si 2.1	Int
Hébergement	Int	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail				
Restauration	Int			Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UEa	UEb	UEc	UEc1
Commerce de gros			Int	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Int
Hôtels	Int	Int	Int	Int
Autres hébergements touristiques	Int	Int	Int	Int
Cinéma	Int	Int	Int	Int
Industrie	Si 2.2	Si 2.2	Int	Si 2.5
Entrepôt	Si 2.3	Si 2.3	Si 2.3	Si 2.3
Bureau	Si 2.4	Si 2.4	Si 2.4	Si 2.4
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	Int	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 UE 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 UE 2.

1.3 La création de nouveaux logements.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5 Les établissements qui porteraient atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitation limitrophes.

1.6 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.

1.7 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

2.1 Dans les secteurs UEa, UEb et UEc :

Pour les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées :

- 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 les activités économiques alentours.

La construction de logements de service pour le personnel dont la présence surplace est indispensable au bon fonctionnement de l'entreprise, dans la limite de 35 m² par logement. En outre, les logements seront intégrés dans le bâtiment d'activité. Les logements de service ne pourront pas disposer d'annexe.

2.2 Dans les secteurs UEa et UEb :

Les industries à conditions de ne pas générer de périmètre de danger.

2.3 Dans l'ensemble des secteurs UEa, UEb, UEc et UEc1 :

La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans le secteur.

2.4 Dans l'ensemble des secteurs UEa, UEb, UEc et UEc1 :

La création de bureaux, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans le secteur.

2.5 Dans le secteur UEc1 uniquement :

Les constructions et installations industrielles à condition d'être liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLU (ex : mise en valeur de granulats, production de béton, transformation et commercialisation de matériaux inertes et non dangereux, etc.).

2.6 Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs UE (UEa, UEb, UEc et UEc1) :

2.6.1 Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations :

- correspondent à une destination autorisée dans le secteur ;
- n'apportent pas de nuisances incompatibles avec les activités existantes.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

- 2.6.4** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.6.5** 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.
- 2.6.6** 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.
- 2.6.7** 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 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 des constructions

- 4.1** Non-réglementé.

Article UE 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 18 mètres.
- 5.2** 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.
- 5.3** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 5.1, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.4** 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.

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

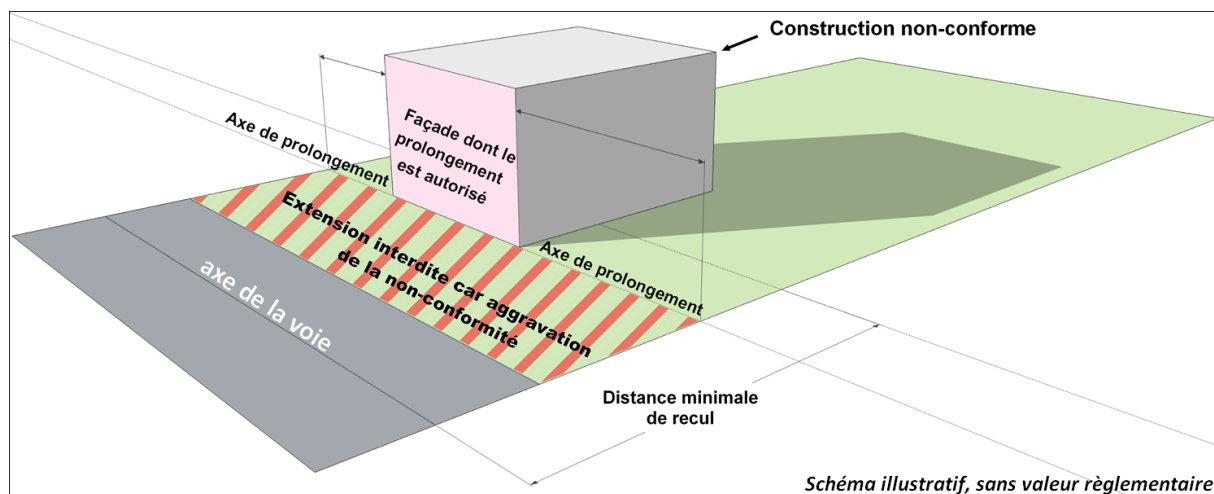
- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Dans le secteur UEc1 uniquement :

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres par rapport à l'alignement de la RD201.
- Le recul des constructions est abaissé à 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

6.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

6.4 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.



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

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.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes des secteurs UE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

7.2 Par rapport aux propriétés des secteurs UE :

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie. Dans le secteur UEb, la distance précédente doit être au moins égale à 3 mètres.

7.3 Les articles 7.1 à 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 ;
- 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.
- Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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

- 7.4** 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.
- 7.5** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.6** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Article UE 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 4 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.
- 8.3** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 Bâtiments

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

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, stationnement, aire de stockage, etc., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

9.2.2 Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

9.2.3 Clôtures

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 clôtures doivent, sauf cas particuliers, notamment pour des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou de treillage soudé de couleur discrète, ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

L'édification de murets de 50 cm de hauteur sera réservée à la matérialisation des entrées et des parkings.

Les éventuels murs bahuts devront être recouverts d'enduit.

9.2.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

Article UE 10 : 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 Non-réglémenté.

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

11.1 Non réglementé.

Article UE 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article UE 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article UE 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

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

Article UE 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. Des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes - à l'exclusion des conifères - doivent être réalisées sur une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places. Ces aires seront perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

15.3 Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives devront être plantées d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales.

Article UE 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non réglementé.

Article UE 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non réglementé.

Article UE 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article UE 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article UE 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UE 21 : Obligations en matière de stationnement

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

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

21.5. L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article UE 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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

Article UE 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Article UE 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 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.

- 24.2** 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.
- 24.3** 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.
- 24.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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

Article UE 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

À 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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 26.1** Non réglementé.

Article UE 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 27.1** 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.
- 27.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale 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.).
- 27.3** Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article UE 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 28.1** Sans objet.

CHAPITRE 6 – ZONE UF

La zone **UF** 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.

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 **UF** comprend le secteur **UFe** défini autour des installations électriques.

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
- OAP Patrimoine

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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	UFe
Exploitation agricole	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int
Logement	Si 2.1	Si 2.1
Hébergement	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	Int
Restauration	Int	Int
Commerce de gros	Int	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UF	UFe
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int	Int
Hôtels	Int	Int
Autres hébergements touristiques	Int	Int
Cinéma	Int	Int
Industrie	Int	Int
Entrepôt	Int	Int
Bureau	Int	Int
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Int
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 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 UF 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.

1.7 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.8 La démolition des constructions et éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions et éléments présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

Article UF 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis 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.

Sont également admis les logements liés aux constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, etc.).

2.2 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces équipements.

2.3 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

2.4 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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 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 des constructions

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.
- 7.4** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

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

- 8.1** Non réglementé.

<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 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UF 10 : 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 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.

Une OAP thématique « Patrimoine » complète la présente réglementation.

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

11.1 Non réglementé

Article UF 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article UF 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

14.1 Non réglementé.

Article UF 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

13.1 Non réglementé.

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

Article UF 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

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

Article UF 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non réglementé.

Article UF 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non réglementé.

Article UF 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article UF 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article UF 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UF 21 : Obligations en matière de stationnement

21.1 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.

21.2 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.

21.3. L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article UF 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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 UF 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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

Article UF 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

À 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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non règlementé.

Article UF 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 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.

27.2 **Sauf dans le secteur UFe** : Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

Article UF 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'une zone de loisirs.

28.2 L'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Equipements scolaires et administratifs publics.

28.3 L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Extension des équipements publics DOMAINE HAAS.

28.4 L'emplacement réservé n°13 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'équipement publique.

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 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.

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

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 interdits

- 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
Logement	Si 2.1

Sous-destinations (2 sur 2)	1AUa
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Int
Restauration	Int
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int
Hôtels	Int
Autres hébergements touristiques	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	
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 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.

1.7 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

2.1 Les logements dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, à 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 (OAP) définies dans les documents 4 du PLU ;
- que chaque opération porte sur une surface minimale de 40 ares. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 40 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.

Article 1AUa 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
SMS2	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble	40% 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 1AUa 4 : Emprise au sol des constructions

4.1 Non réglementé.

Article 1AUa 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 12 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.

5.2 Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment liée à la topographie du site, la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra se situer au minimum à 0,10 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès.

5.2 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.

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

5.4 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.

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. De plus, elles respecteront un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la RD 201.
- 6.3** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.
- 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'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 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.

Article 1AUa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à planter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 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** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.
- 7.4** Les articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas aux :
- Équipements 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.

- Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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

- 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** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Article 1AUa 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...), 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.
- 8.4.** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 Matériaux

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

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

9.2.2 Toitures

Les immeubles développant plus de 1000 mètres carrés de surface de plancher devront obligatoirement comporter des toits plats.

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucanes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

9.2.3 Clôtures

Les clôtures sur rue et limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de claire voie ou grillage ou d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté ou non de de claire voie ou grillage. Des dispositions différentes peuvent être imposés pour garantir la visibilité des intersections et voies d'accès. Des dispositions différentes peuvent être envisagées en cas de travaux de rénovation ou d'extension de clôtures ou murs existants afin de garantir la cohérence depuis l'espace public.

Les éventuels murs bahuts devront être recouverts d'enduit.

9.2.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

Article 1AUa 10 : 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 Non règlementé.

Article 1AUa 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non règlementé.

Article 1AUa 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non règlementé.

Article 1AUa 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non règlementé.

Article 1AUa 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non règlementé.

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

Article 1AUa 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

Article 1AUa 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article 1AUa 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article 1AUa 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article 1AUa 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article 1AUa 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article 1AUa 21 : Obligations en matière de stationnement

- 21.1** 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.
- 21.2** 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.
- 21.3** 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.
- 21.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 21.5.** L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article 1AUa 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

- 22.1** 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 1AUa 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AUa 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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

Article 1AUa 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

À 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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non règlementé.

Article 1AUa 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 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.

27.2 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.).

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

Article 1AUa 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement paysager de l'entrée de ville.

CHAPITRE 8 – ZONE 1AUe

La zone **1AUe** 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 précisées spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

La zone **1AUe** est tournée vers une vocation principalement économique.

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

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 1AUe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **1AUe**, 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 1AUe 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 1AUe 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	1AUe
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.10
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.4

Sous-destinations (2 sur 2)	1AUe
Restauration	Si 2.5
Commerce de gros	Si 2.1
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.6
Hôtels	Int
Autres hébergements touristiques	Int
Cinéma	Int
Industrie	
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.3
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 1AUe 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 1AUe 2 et autres que ceux nécessaires aux aménagements paysagers, aux aménagements acoustiques, à la gestion des eaux pluviales, ou à la gestion éventuelle de la pollution.

1.3 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.4 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.

- 1.5 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les commerces de gros à conditions d'être liées à une activité industrielle dans la zone.
- 2.2 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une activité industrielle dans la zone.
- 2.3 Les bureaux à conditions d'être liées à une activité industrielle dans la zone.
- 2.4 L'artisanat et le commerce de détail sera admis au sein d'une structure de type « hôtel d'entreprises », destinée à l'accueil des sous-destinations autorisée dans la zone.
- 2.5 La restauration sera admise au sein d'une structure de type « pôle de service », destinée à l'accueil des sous-destinations autorisées dans la zone.
- 2.6 Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle seront admises au sein d'une structure de type « hôtel d'entreprises » ou « pôle de service », destinée à l'accueil des sous-destinations autorisées dans la zone.
- 2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.8 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.
- 2.9 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.
- 2.10. Les logements, dans la limite d'un par activité, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements.

Article 1AUe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Non-réglémenté.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUe 4 : Emprise au sol des constructions

- 4.1 Non-réglémenté.

Article 1AUe 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 18 mètres.

- 5.2** 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.
- 5.3** 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.

Article 1AUe 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Une réflexion architecturale sera menée le long de la départementale (RD 19) afin de constituer une vitrine urbaine. Les façades des constructions s'implanteront en retrait par rapport à la RD 19. Ce retrait sera végétalisé.
- 6.2** Par rapport autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.3** 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.

Article 1AUe 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone 1AUe :**
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 7.2 Par rapport aux propriétés de la zone 1AUe :**
Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.
- 7.3** Les articles 7.1 à 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 ;
 - 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.
 - Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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

- 7.4** 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.
- 7.5** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.4** De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Article 1AUe 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 4 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.
- 8.3** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Article 1AUe 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 à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, stationnement, aire de stockage, etc., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

9.2.2 Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

9.2.3 Clôtures

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 clôtures doivent, sauf cas particuliers, notamment pour des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou de treillage soudé de couleur discrète, ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

9.2.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

Article 1AUe 10 : 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 Non-réglementé.

Article 1AUe 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non réglementé.

Article 1AUe 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article 1AUe 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article 1AUe 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

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

Article 1AUe 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 15.1** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. Des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes - à l'exclusion des conifères - doivent être réalisées sur une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain.
- 15.2** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 15.3** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives devront être plantées d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales.

Article 1AUe 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non réglementé.

Article 1AUe 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non réglementé.

Article 1AUe 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non réglementé.

Article 1AUe 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non réglementé.

Article 1AUe 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non réglementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article 1AUe 21 : Obligations en matière de stationnement

- 21.1** 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.
- 21.2** 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.
- 21.3** 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.
- 21.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 21.5.** L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article 1AUe 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

- 22.1** 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 1AUe 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Un dispositif de limitation des accès aux caravanes sera mis en place en entrée de zone.

Article 1AUe 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 24.1** 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.
- 24.2** 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.
- 24.3** 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.
- 24.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

Article 1AUe 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 Adduction d'eau potable et assainissement

Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées seront mis en place sous la voirie principale, sans porter atteinte aux réseaux déjà existants sous le chemin actuel.

Les eaux usées liées au process industriel devront, le cas échéant, faire l'objet d'un pré-traitement avant raccordement au réseau public des eaux usées.

Le réseau d'eaux usées sera acheminé vers la station de refoulement existante avant acheminement vers la station d'épuration de Sierentz.

Les activités industrielles nécessitant une forte quantité d'eaux de process ne seront pas admises dans la zone, comme par exemple les activités d'agro-alimentaire, afin de préserver la ressource en eau potable du territoire de Sierentz.

Le stationnement sur l'espace public sera réalisé avec un revêtement drainant, pour maximiser l'infiltration dans le sol des eaux pluviales.

25.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des lots sera prévue directement sur le site avec, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif de pré-traitement avant infiltration pour éviter tout risque de transfert d'une pollution dans les sols et la nappe.

25.3 Desserte incendie

La desserte incendie des biens et des personnes sera assurée par le déploiement de poteaux d'incendie raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. Le complément exigé par les types d'implantations industrielles sur les parcelles privatives devra être assuré par les porteurs de projet.

25.4 Électricité et réseaux secs

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

Article 1AUe 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article 1AUe 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 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.

27.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale 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.).

27.3 Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article 1AUe 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 Sans objet.

CHAPITRE 9.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 9.a ne s'applique pas au secteur Aa. Ce secteur est réglementé dans le chapitre 9.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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 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.
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.4 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis 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, les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces équipements.
- 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, la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et chemins ruraux.
- 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 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

- 3.1 Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 : Emprise au sol des constructions

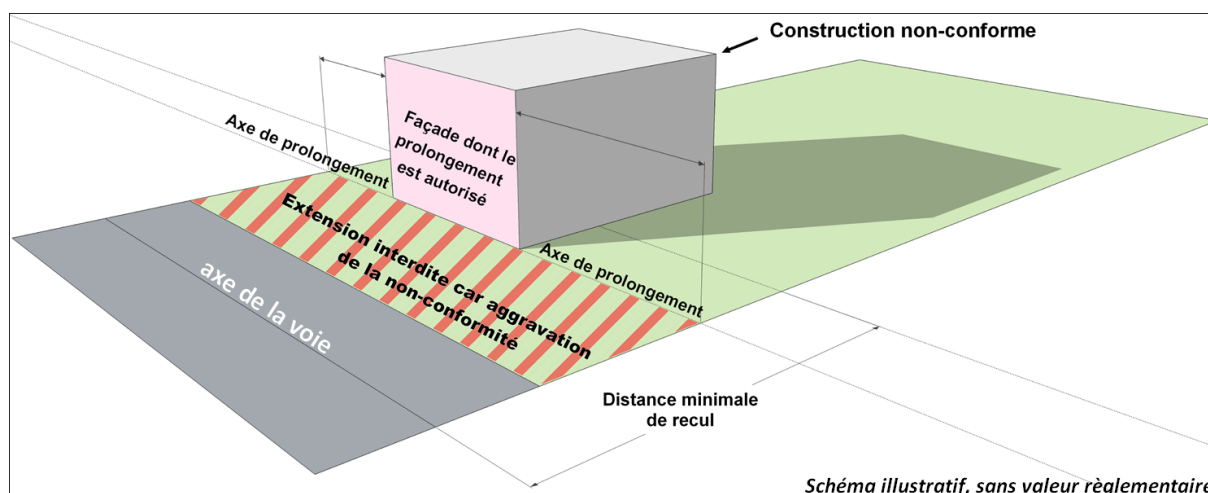
- 4.1 L'emprise au sol des constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole est limitée à 10 m² par construction.
- 4.1 L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 10 m² par abri.

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 Par rapport aux axes des voies, les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 25 mètres pour les routes départementales, à 35 m pour les routes nationales et voies à grande circulation et à 50 mètres pour les autoroutes.
 - à une distance au moins égale à 10 mètres pour les autres voies ;
- 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 10 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** Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- 6.4** 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 quatre mètres.
- 7.2 Dans tous les cas :** les constructions devront respecter un recul de 10 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.

Article A 10 : 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 Non réglementé.

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

11.1 Non règlementé.

Article A 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non règlementé.

Article A 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non règlementé.

Article A 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non règlementé.

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

Article A 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 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.

Article A 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article A 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article A 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article A 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article A 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article A 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

21.1 Non règlementé.

Article A 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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

Article A 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Article A 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article A 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 Non réglementé.

Article A 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de Rivières de Haute-Alsace est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'un déversoir des eaux de crues du Sauruntz.

CHAPITRE 9.b – SECTEUR Aa

Le secteur **Aa** a été défini 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.

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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Aa 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.4 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, à la transformation, la commercialisation et le conditionnement des produits issus de la production, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
 - que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone.
 - que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure
 - que les constructions autorisées soient édifiées sur des terrains d'une superficie minimale de 4 000 m².
- 2.2 Les bâtiments annexes localisés à proximité immédiate des constructions principales existantes à vocation non agricole, et destinés exclusivement au stockage de matériel ou à l'abri pour animaux, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 2.3 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

- 2.4** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.5** Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou équipements collectifs, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification correspondants, 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.

Article Aa 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 Aa 4 : Emprise au sol des constructions

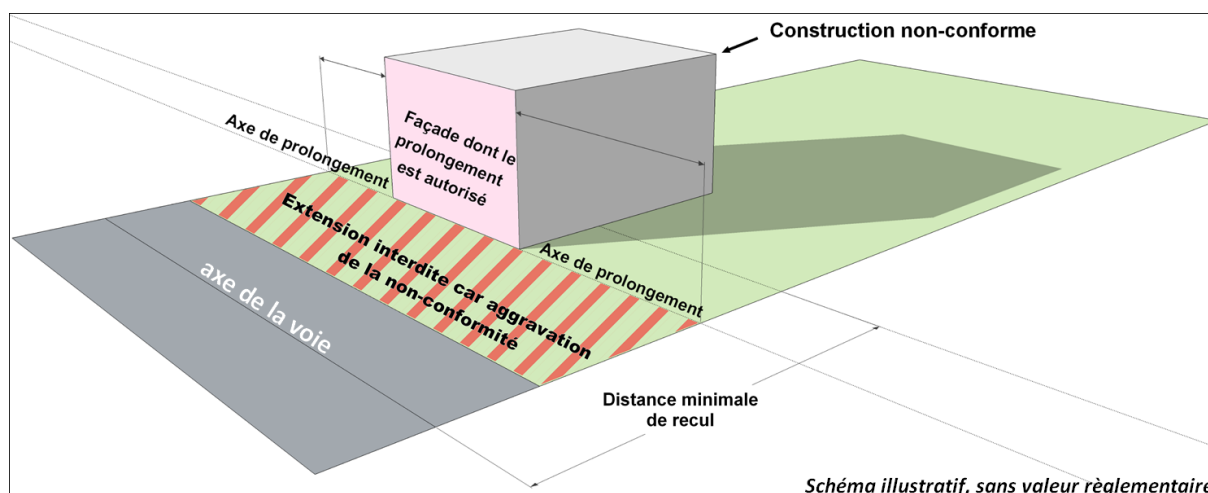
- 4.1** Non règlementé

Article Aa 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 15 mètres hors silos de stockage de céréales.
- 5.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

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

- 6.1.1** Par rapport aux axes des voies, les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 25 mètres pour les routes départementales, à 35 m pour les routes nationales et voies à grande circulation et à 50 mètres pour les autoroutes.
 - à une distance au moins égale à 10 mètres pour les autres voies ;
- 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 10 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** Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- 6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article Aa 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 quatre mètres.
- 7.2 Dans tous les cas :** les constructions devront respecter un recul de 10 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 Aa 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 Aa 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 liés à l'exploitation agricole :

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter un ensemble formant un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Les bardages devront présenter un aspect proche de celui des matériaux naturels.

Les façades extérieures des abris pour le bétail doivent être traitées de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel.

Bâtiment d'habitation

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

9.2.2 Autres bâtiments :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (matériaux, teintes, etc.) devra être de nature à s'intégrer au contexte naturel environnant.

Article Aa 10 : 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 Non réglementé.

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

11.1 Non réglementé.

Article Aa 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article Aa 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non règlementé.

Article Aa 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non règlementé.

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

Article Aa 15 : 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.

Article Aa 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article Aa 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article Aa 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article Aa 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article Aa 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Aa 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

21.1 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.

Article Aa 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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 Aa 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Article Aa 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.

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 Aa 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 Aa 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article Aa 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 Non réglementé.

Article Aa 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement paysager de l'entrée de ville.

CHAPITRE 10.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 10.a ne s'applique pas aux secteurs Nj, Nb et Ng. Ces secteurs sont réglementés dans les chapitres 10.b, 10.c et 10.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
- OAP Patrimoine

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 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.
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.4 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.5 La démolition des constructions et éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions et éléments présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis 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, les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces équipements.
- 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, 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** 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

- 3.1** Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 : Emprise au sol des constructions

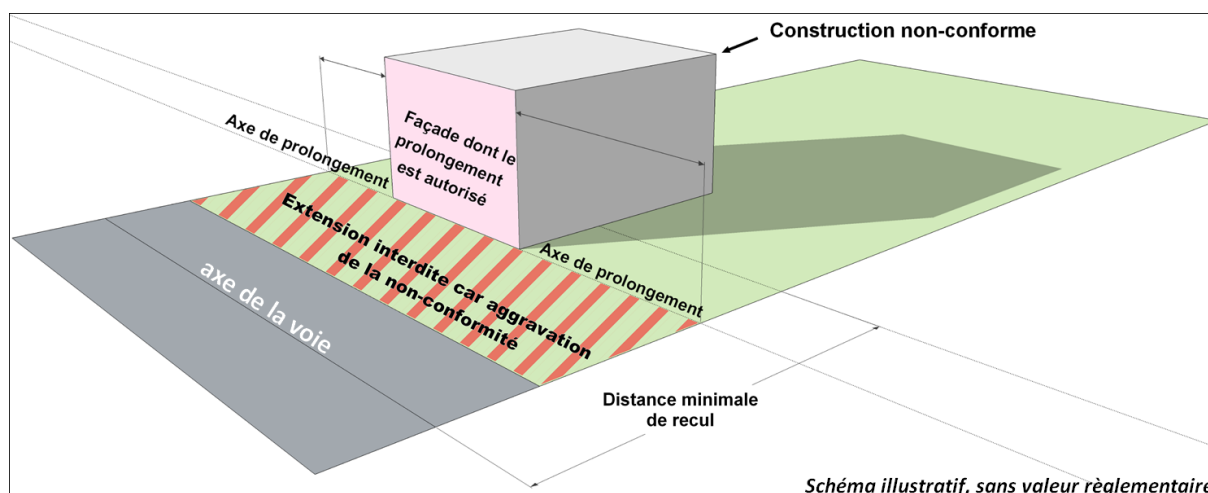
- 4.1** Non réglementé.

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 10 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.

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.

Article N 10 : 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 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.

Une OAP thématique « Patrimoine » complète la présente réglementation.

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

11.1 Non réglementé.

Article N 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article N 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article N 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

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

Article N 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

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

Article N 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non réglementé.

Article N 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non réglementé.

Article N 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non réglementé.

Article N 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non réglementé.

Article N 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non réglementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article N 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

21.1 Non réglementé.

Article N 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non réglementé.

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

Article N 23 : 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.

Article N 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Non règlementé.

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

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article N 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 Non réglementé.

Article N 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°7 au bénéfice de l'Etat (SNCF) est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement de la voie ferrée Strasbourg-St Louis.

CHAPITRE 10.b – SECTEUR Nj

Les secteur Nj a été défini dans l'optique de permettre l'implantation d'abris de jardin.

Il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Nj 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 2.1 Les constructions de type abri de jardin à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et une hauteur maximale de 3 m.
- 2.2 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.3 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

Article Nj 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 Nj 4 : Emprise au sol des constructions

- 4.1 L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m² maximum.

Article Nj 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.

Article Nj 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 Nj 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.

Article Nj 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 Nj 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.

Article Nj 10 : 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** Non réglementé.

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

- 11.1** Non réglementé.

Article Nj 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non règlementé.

Article Nj 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non règlementé.

Article Nj 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non règlementé.

<p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i></p>

Article Nj 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

15.2 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.

Article Nj 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article Nj 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article Nj 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article Nj 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article Nj 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Nj 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

21.1 Non règlementé.

Article Nj 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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 Nj 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Article Nj 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Non règlementé.

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 Nj 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 Nj 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article Nj 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 Non réglementé.

Article Nj 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 Sans objet.

CHAPITRE 10.c – SECTEUR Nb

Le secteur Nb correspond aux installations et annexes de la station d'épuration.

Il constitue un secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Nb 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 2.1 Les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment en lien avec les installations et les annexes de la station d'épuration.
- 2.2 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.3 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.4 Pour les constructions d'habitation existantes et régulièrement édifiées mentionnées au règlement graphique n°3.b intitulées « bâtiment d'habitation existant » :
 - 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).

Article Nb 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 Nb 4 : Emprise au sol des constructions

4.1 Non réglementé.

Article Nb 5 : Hauteur des constructions

5.1 Non réglementé.

Article Nb 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 Nb 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 Nb 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 Nb 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.

Article Nb 10 : 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 Non réglementé.

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

11.1 Non réglementé.

Article Nb 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article Nb 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article Nb 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

Article Nb 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

15.2 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.

Article Nb 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non règlementé.

Article Nb 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non règlementé.

Article Nb 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non règlementé.

Article Nb 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non règlementé.

Article Nb 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Nb 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

21.1 Non règlementé.

Article Nb 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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 Nb 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 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.

23.2 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.

Article Nb 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Non règlementé.

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 Nb 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 Nb 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non règlementé.

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

17.1 Non règlementé.

Article Nb 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de Saint-Louis Agglomérations est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Extension de la station d'épuration intercommunale.

CHAPITRE 10.d – SECTEUR Ng

Le secteur **Ng** correspond au secteur de gravière disposant d'un arrêté préfectoral d'exploitation.

Au règlement graphique, le secteur Ng a été inscrit au titre de l'alinéa 2° de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 soumis à des conditions particulières

2.1 Conformément à l'alinéa 2° de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme : Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

2.2 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

2.3 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.4 Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou équipements collectifs, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification correspondants, 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.

Article Ng 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 Ng 4 : Emprise au sol des constructions

4.1 Non réglementé.

Article Ng 5 : Hauteur des constructions

5.1 Non réglementé.

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.

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

8.1 Non règlementé.

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

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.

Article Ng 10 : 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 Non règlementé.

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

11.1 Non réglementé.

Article Ng 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non réglementé.

Article Ng 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non réglementé.

Article Ng 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non réglementé.

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

Article Ng 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

15.1 Non réglementé.

Article Ng 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

16.1 Non réglementé.

Article Ng 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

17.1 Non réglementé.

Article Ng 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

18.1 Non réglementé.

Article Ng 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

19.1 Non réglementé.

Article Ng 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

Article Ng 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

21.1 Non règlementé.

Article Ng 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

22.1 Non règlementé.

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

23.1 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.

23.2 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.

Article Ng 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

24.1 Non règlementé.

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

25.1 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.

25.2 Assainissement

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.3 Électricité

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 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article Ng 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

27.1 Non réglementé.

Article Ng 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 Sans objet.

ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE 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 extérieures devront mesurer au moins 2,5m x 5m chacune.
- Les places en parc de stationnement collectif clos à l'intérieur des bâtiments devront mesurer au moins 3m x 5m pour les immeubles à destination principale d'habitation.
- Chaque place devra être aisément accessible en toutes circonstances.

Sous-destinations (1 sur 3)	Normes
Exploitation agricole	En fonction des besoins réels estimés
Exploitation forestière	En fonction des besoins réels estimés
Logement	Minimum 2 places par logement. De plus, dans les opérations collectives de logements, 2 places supplémentaires par tranches de 10 logements.
Hébergement	Minimum 1 place pour 10 chambres
Artisanat et commerce de détail	Les stationnements doivent représenter au moins 60% de la sdp* Avec au minimum 1 place
Restauration	Les stationnements doivent représenter au moins 60% de la sdp*

*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

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
Hébergement hôtelier et touristique	Les stationnements doivent représenter au moins 60% de la sdp*
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 60% de la sdp* Avec au minimum 1 place
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 :

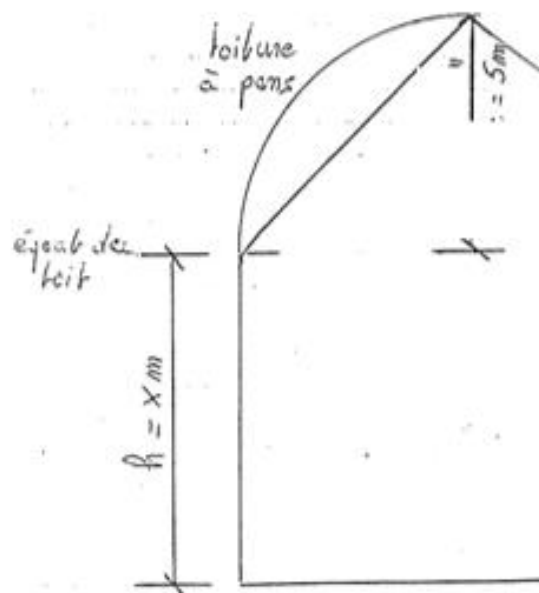
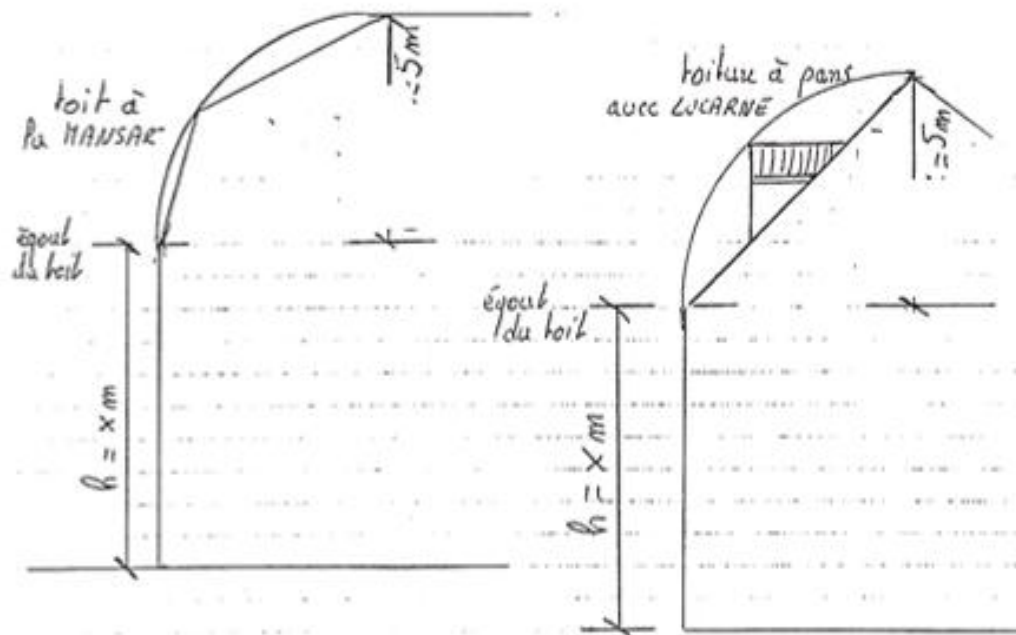
Immeubles collectifs (constructions nouvelles) : dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante.

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 – FORMES ET VOLUMES DES TOITURES



NB : Le rayon du cercle d'inclusion est de 5 mètres

ANNEXE N°3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une zone de loisirs	Commune
2	Aménagement d'un déversoir des eaux de crues du Sauruntz	Rivières de Haute-Alsace
3	Equipements scolaires et administratifs publics	Commune
4	Réaménagement d'ensemble de la Place Dreyfus	Commune
5	Élargissement à 8 m de la rue de la Marne-Rive droite du Sauruntz	Commune
6	Aménagement paysager de l'entrée de ville	Commune
7	Aménagement de la voie ferrée Strasbourg-St Louis	État (SNCF)
8	Extension de la station d'épuration intercommunale	Saint-Louis Agglomération
9	Extension des équipements publics DOMAINE HAAS	Commune
11	Réalisation d'un parc de stationnements public et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux	Commune
13	Aménagement d'équipement(s) public(s)	Commune
14	Aménagement d'une liaison douce avec maintien des accès carrossables	Commune

EMPLACEMENTS RESERVES DE MIXITE SOCIALE

N°	Nature du programme
A	Construction d'au moins 30 logements locatifs sociaux
B	Réalisation de logements locatifs sociaux (100% de LLS)

