

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1

VILLAGE-NEUF



3a. Règlement modifié

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 approuvée le 2 décembre 2022
par délibération du conseil municipal

Le Maire



Accusé de réception en préfecture
068-216803494-20221202-221202D03-DE
Date de transmission : 06/12/2022
Date de réception en préfecture : 06/12/2022

Decembre 2022

Accusé de réception en préfecture
068-216803494-20221202-221202D03-DE
Date de télétransmission : 06/12/2022
Date de réception préfecture : 06/12/2022

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I- ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – ZONE UB.....	15
CHAPITRE III - ZONE UE.....	25
CHAPITRE IV- ZONE US.....	35
CHAPITRE V - ZONE AU.....	39
CHAPITRE VI – ZONE A.....	53
CHAPITRE VII - ZONE N.....	57
ANNEXE GRAPHIQUE : SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L151-15).....	62

Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Village-Neuf.

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.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols approuvé du Conseil Municipal du 29 octobre 1998 et modifié par délibérations du Conseil Municipal du 27 janvier 2005 et du 26 janvier 2012. Les règles d'ordre public définies le Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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.

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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le 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.

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.

- 1.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

1.3. Cour commune

Organisée par les dispositions du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

1.4. Les dispositions de ***l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 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 terrestre concernées sont annexés au PLU.

1.5. La commune de Village-Neuf est soumise aux risques de remontées de nappe ; des prescriptions spécifiques sont susceptibles d'être demandées lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

1.6. Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existante sont autorisées dans toutes les zones et secteurs du PLU.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf définit :

La zone urbaine comprend :

- Une zone urbaine **UA**.
- Une zone urbaine **UB** ; elle comprend un secteur **UBb**.
- Une zone urbaine **US** ; elle comprend un secteur **USa**.
- Une zone urbaine **UE** ; elle comprend les secteurs **UEa, UEb et UEc**.

La zone à urbaniser comprend:

- Un secteur **1AUa** ;
- Un secteur **1AUe1** ;
- Un secteur **1AUe2** ;
- Un secteur **1AUe3** ;
- Un secteur **2AU** ;
- Un secteur **2AUm** ;
- Un secteur **2AUu**.

La zone agricole comprend :

- Un secteur **Aa** ;
- Un secteur **Ab**.

La zone naturelle comprend :

- Une zone naturelle et forestière **N** ;
- Un secteur **Na** ;
- Un secteur **Nb** ;
- Un secteur **Nj** ;
- Un secteur **Nz**.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au 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 A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Village-Neuf, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'application des articles L.111-15 et L 111-23 dans toutes les zones du PLU.

5. Règles applicable aux lotissements

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

6. GLOSSAIRE

Carport :

Abri couvert totalement ouvert sur les côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries. Un carport peut-être adossé à un bâtiment.

Construction annexe : sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises....

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Habitat individuel groupé : logements accolés, avec une entrée individualisée pour chacun des logements.

➤ **Destination des constructions :**

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires (hors commerces).

Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...) ainsi que les prestations de services tels que coiffeur, institut de beauté,

Entrepôt : cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Industrie Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ce sont les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif. Cette rubrique exclut les logements.

Rappel du code civil concernant les vues :

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



CHAPITRE I- ZONE UA

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]
Il s'agit du noyau urbain central la commune.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, excepté ceux compatibles avec les zones d'habitations.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes (dont les camping-cars);
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La création de nouvelles exploitations agricoles s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations et si elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4. Pour des motifs de vétusté, d'ordre sanitaire ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.5. Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées 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.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à **5 mètres** sauf voie à sens unique et dans le cas suivant :

- **4 mètres** pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à **2** logements,

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. La limitation de la longueur des impasses ne s'applique pas en cas de desserte concernant les logements sociaux.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Eaux pluviales

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UA 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

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

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

6.1. Les constructions seront implantées comme suit :

- soit à l'alignement des voies
- soit à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale,
- soit à une distance au moins égale à **4 mètres** de l'alignement des voies.

6.2. Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. Les dispositions de l'article 6.1. ne s'applique pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- aux carports ;

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres de l'alignement de la voie d'accès, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 1,5 mètres.

7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède :
 - **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
 - **4 mètres** au faitage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée

et leur longueur totale cumulée soit inférieure ou égale à **7 mètres** mesurés sur chaque côté de la parcelle ou **14 mètres** sur deux côtés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 1,5 mètre.

7.3 Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude dite de "cour commune" régulièrement inscrite.

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
- aux carports ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

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

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

Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder les 3/4 de la superficie des terrains.

9.2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas limitée.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **16 mètres** mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 13 mètres.

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres** par rapport à l'alignement la hauteur des bâtiments implantés sur limite ne s'adossant pas à des bâtiments existants, ne faisant pas partie d'un projet architectural commun est limitée à :

- **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,

- **4 mètres** au faitage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

10.2. Les équipements publics et leurs annexes techniques sont exemptés des règles de hauteur prévues à l'article **10.1**.

10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

11.2. Clôtures

La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures sur rue **et sur limite séparative** est limitée à **1,50 1,80** mètre. ~~et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.~~

Clôture sur rue :

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

~~Les claustras sont interdites.~~

Dans tous les cas :

~~Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

11.3. Remblais

Les bâtiments devront être édifiés de manière à éviter tout effet de "taupinière".

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, **de création de logement**, de création de surface de plancher, ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins et d'annexes n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	<p>Une place par tranche de 45 m² de surface de plancher.</p> <p>Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements Autres logements : 2 places par logement</p> <p>Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.</p>
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services	En fonction des besoins de l'opération.

publics ou d'intérêt collectif- Entrepôt	
---	--

~~Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.~~

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.
- Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes conditions ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

- 12.4.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces non bâties y compris celles réservées au stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

La surface des aires plantées ne pourra être inférieure à **10 %** de la superficie totale de la parcelle, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour les projets de réhabilitation au sein même du volume préexistant.

Article UA 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE II – ZONE UB

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit du tissu bâti à dominante d'habitat, hors centre urbain La zone UB comprend le secteur UBb.

La zone UB est très partiellement comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, excepté ceux compatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles ainsi que les aires de stationnement de caravanes (dont les camping-cars) ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La création de nouvelles exploitations agricoles s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations et si elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4. Pour des motifs de vétusté, d'ordre sanitaire ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.5.** Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées 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.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à **5 mètres** sauf voie à sens unique et dans le cas suivant :

- **4 mètres** pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à **2** logements,

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Eaux pluviales

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UB 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

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

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

- 6.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 6.3. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105.
- 6.4. Les dispositions des articles 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de logements collectifs et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.
 - aux carports ;

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- pour les constructions à usage d'habitation existantes, situées dans la marge de recul matérialisée au plan de zonage le long de la RD 105, l'extension et/ou la création d'annexe (y compris les piscines **et les pergolas**) sont autorisées, à condition de ne pas excéder 25 m² de surface de plancher au sein de la marge de recul par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 105 et à condition de ne pas créer de nouveaux logements ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

- **Sauf le long de la RD 105, les abris ouverts sur 4 côtés et pergolas pourront s'accoler sur une construction et devront être implantés au minimum à 2 mètres de l'alignement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que leur surface n'excède pas 20 m².**

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

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie d'accès, 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 cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède :
 - **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
 - **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

et leur longueur totale cumulée soit inférieure ou égale à **7 mètres** mesurés sur chaque côté de la parcelle ou **14 mètres** sur deux côtés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude dite de "cour commune" régulièrement inscrite.

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux carports.

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

- aux saillies de faibles emprises de 5m² d'emprise au sol au maximum, en cumulé (auvent, marquise, escalier...). Dans ce cas, les constructions devront être implantées à 1,5 mètre minimum de la limite séparative.

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

8.1. Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder les 2/3 de la superficie des terrains.

9.2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas limitée.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13 mètres** mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres** par rapport à l'alignement la hauteur des bâtiments implantés sur limite séparative ne s'adossant pas à des bâtiments existants, ne faisant pas partie d'un projet architectural commun est limitée à :

- **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
- **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée

10.2. Dans le secteur **UBb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **17 mètres** au faîtage mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. Il n'est pas fixé de hauteur maximale à l'égout du toit.

10.3. Les équipements publics et leurs annexes techniques sont exemptés des règles de hauteur prévues aux articles **10.1. et 10.2.**

10.4. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Clôtures

La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures sur rue **et sur limite séparative** est limitée à **1,50** 1,80 mètre. ~~et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.~~

Clôture sur rue :

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

~~Les claustras sont interdites.~~

Dans tous les cas :

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.4. Remblais

Les bâtiments devront être édifiés de manière à éviter tout effet de "taupinière".

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, **de création de logement**, de création de surface de plancher, ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins et d'annexes ne sont pas soumises aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	Une place par tranche de 45 m² de surface de plancher. Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements Autres logements : 2 places par logement Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif- Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

~~Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.~~

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.
- Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes conditions ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

12.4.. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. En aucun cas, la surface des aires plantées ne pourra être inférieure au quart de la superficie totale de la parcelle, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE III - ZONE UE

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'espace à dominante économique. La zone UE comprend les secteurs UEa (sites d'activités), UEb (site EDF) et UEc (palmrain)

Les secteurs UEa et UEc sont partiellement compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à l'activité de la déchetterie ;
- 1.4. Les activités hôtelières et commerciales nouvelles (non liées à un service public) et les exploitations agricoles.
- 1.5. **Dans le secteur UEc**, les activités industrielles.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.

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

Dans toute la zone :

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants.
- 2.2. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité

- 2.3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris la déchetterie et les dépôts bus pour transport en commun), les équipements d'infrastructure et leurs annexes techniques sont autorisées.
- 2.4** La réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existante, à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- 2.5.** Les affouillements et exhaussements liés aux opérations autorisées dans la zone.
- 2.6.** Les opérations prévues par des emplacements réservés.
- 2.7.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir
- 2.8.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.
- 2.9.** **Dans le secteur UEa** sont autorisées les occupations et utilisations à vocation industrielles, artisanales, les entrepôts et les bureaux liés aux activités industrielles et artisanales ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité portuaire. L'extension des établissements d'activités existant à la date d'approbation du PLU est également autorisée.

La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement est autorisé à condition qu'il soit :

- destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements ; le nombre de logements peut être augmenté si les conditions de sécurité l'exigent.
- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

- 2.10.** **Dans le secteur UEb**, sont autorisées l'agrandissement et l'aménagement de l'établissement d'activité existant ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des barrages et de la centrale hydroélectrique. Les occupations et utilisations du sol liées à la mise en valeur environnementale du site sont autorisées, et notamment les occupations du sol liées au projet de renaturation du bras de Rhin. La construction ou l'aménagement de logements de service sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement.
- 2.11.** **Dans le secteur UEc**, sont autorisées les occupations et utilisations des sols à vocation de bureaux, ainsi que les entrepôts à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones et secteurs limitrophes. Sont également autorisés les aires de stationnement ouvertes au public.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées 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.

Sauf dans le secteur UEc, aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (sauf pour les voies à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres et seront aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement qui sera dimensionnée en fonction de l'opération et de manière à assurer le bon fonctionnement du site.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

Les entrées des terrains 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 d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Eaux pluviales

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

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un déboureur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des ilots de propriété, les branchements les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UE 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

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

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

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UEb et UEc.

6.2. Dans le secteur UEb les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement, soit en recul de l'alignement.

6.3. Dans le secteur UEc, les constructions devront être implantées en respectant les reculs suivants :

- RD 105 : recul de 4 mètres minimum, compté depuis l'alignement des voies ;
- autres voies : les constructions pourront être édifiées soit sur l'alignement, soit en recul de l'alignement.

6.4. La règle des articles 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux infrastructures portuaires situées le long du Rhin nécessaires à la navigation fluviale et aux activités liées (y compris activités portuaires);
- aux occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de chemin de fer;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

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

Pour le secteur UEa :

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

Toutefois les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...),
- aux infrastructures portuaires situées le long du Rhin nécessaires à la navigation fluviale et aux activités liées (y compris activités portuaires);
- aux occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de chemin de fer ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

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

7.3. Dans les secteurs UEb et UEc :

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en recul de celles-ci.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à assurer l'accès et le passage nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions ne pourra excéder les 2/3 de la superficie de la parcelle.

Cette emprise maximale est ramenée à 20 % dans le secteur UEb.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UEa, à l'Est du Boulevard d'Alsace, la hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée.

10.2. Dans le secteur UEb et dans le secteur UEa, à l'ouest du boulevard d'Alsace, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres mesurés verticalement à partir du terrain naturel.

10.3. Dans le secteur UEc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée.

10.4. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments - Matériaux

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

11.4. Clôtures

Leur hauteur est limitée à 3 mètres, sauf raisons de sécurité justifiées.

Dans tous les cas on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-après.

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

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Logement	Une place par tranche de 45 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Industrie	En fonction des besoins de l'opération
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.4. Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de la dite propriété.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans les secteurs UEa et UEb (13.1 à 13.2) :

13.1. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. La surface des espaces plantés ne pourra être inférieure à 10 %.

- 13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

- 13.3.** Dans le secteur **UEc**, les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules devront faire l'objet d'un aménagement de qualité apte à valoriser l'ensemble du site de la plate-forme.

Article UE 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Chapitre IV- ZONE US

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'espace occupé par des équipements et constructions d'intérêt collectif.

La zone US comprend le secteur USa.

Article US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article US 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles ainsi que les aires de stationnement de caravanes (dont les camping-cars) ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

- 2.1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement et l'extension des logements existants. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion, le gardiennage ou le bon fonctionnement de l'établissement. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes sont autorisées.
- 2.2. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.

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

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les constructions qu'il projette d'édifier.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut-être subordonnée à un pré traitement approprié. En cas de non existence d'un réseau collecteur collectif, les eaux usées devront être traitées de manière autonome par un système adapté répondant aux normes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux et branchements d'électricité et de télécommunication seront souterrains, sauf impossibilité technique justifiée.

Article US 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'axe de la voie.

6.4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou à l'alignement.

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

7.1. Les constructions pourront être édifiées soit :

- sur limite séparative ;

Ou

- avec un recul d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

7.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

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

Néant.

Article US 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur USa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la totalité de la parcelle.

Article US 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** Dans le secteur **USa**, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.
- 10.2.** Dans les autres secteurs, cette hauteur ne devra excéder 15 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

Dans le secteur USa : les clôtures seront constituées de grillage à large maille.

11.1. Bâtiments

Une qualité architecturale des bâtiments sera recherchée, ainsi qu'une intégration urbanistique de haute qualité.

Article US 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors des opérations de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Le regroupement ou la mutualisation des places de stationnement est autorisé.

Article US 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le secteur USa :

- au moins 30 % de la superficie de la parcelle devra être végétalisée
- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges, à raison d'un arbre pour 6 places

Article US 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE V - ZONE AU

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit de sites d'extension future de la commune. La zone AU comprend les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUs, 2AUm, 1AUa, 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3.

Une zone 2AU et une petite partie du secteur 1AUe2 sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- les serres agricoles, sauf dans le secteur 1AUe3 ;
- Sauf dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3, les piscines, leurs annexes techniques et les abris de jardin à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation existante en zone AU ou en zone U limitrophe. Dans ce cas, la surface des annexes techniques des piscines et abris de jardins est limitée à 10 m² de surface de plancher.

Les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUm et 2AUs nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation.

- 2.2. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.

2.3. Dans les secteurs 1AUa, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, sous forme d'opération d'ensemble, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare ; toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 1 ha, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur.
- pour toute opération de constructions neuve à usage d'habitation, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logement à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

~~Dans les secteurs 1AUa dénommés « rue du Canal » et « rue des Alpes », chaque opération d'aménagement comprendra un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.~~

2.4. Dans le secteur 1AUe1, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition, sous forme d'opération d'ensemble, qu'elles soient à vocation de bureaux, hôtelière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans les conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare (toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 1 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

2.5. Dans le secteur 1AUe2, les occupations et utilisations du sol sont admises, sous forme d'opération d'ensemble, à condition qu'elles soient à vocation industrielles, artisanales, commerciale, hôtelière, de bureaux et les entrepôts liés aux activités sur site, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si

elles ne génèrent pas de périmètre à risque. La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement est autorisé à condition qu'il soit :

- destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements ; le nombre de logements peut être augmenté si les conditions de sécurité l'exigent.
- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

L'ensemble des ces occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare (toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 1 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

2.6. Dans le secteur 1AUe3, les occupations et utilisations du sol sont admises, sous forme d'opération d'ensemble, à condition qu'elles soient à vocation de bureaux, artisanale, commerciale ainsi que les extensions des établissements d'activités limitrophes situés sur le ban communal de Saint-Louis ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans les conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 0,5 hectare (toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,5 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées 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.

Dans les secteurs 1AUa :

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à **5 mètres** sauf voie à sens unique et dans le cas suivant :

- **4 mètres** pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à **2** logements,

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe2 : aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (sauf pour les voies à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement qui sera dimensionnée en fonction de l'opération et du bon fonctionnement du site.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

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

Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3:

Les entrées des terrains 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 d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Eaux pluviales

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

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un déboureur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Article AU 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques

jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

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

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

- 6.1.** Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.
- 6.2.** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105.
- 6.3.** Dans les secteurs 1AUa, les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 6.4.** La règle de l'article 6.1 ne s'applique pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
 - aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de logements collectifs et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.
 - aux carports ;
 - Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

- **Les abris ouverts sur 4 côtés et pergolas pourront s'accoler sur une construction et devront être implantés au minimum à 2 mètres de l'alignement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que leur surface n'excède pas 20 m².**

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

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

7.1. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3 uniquement :

7.1.1. Recul par rapport à la zone UB et au secteur 1 AUa : 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.1.2. Dans les autres cas : 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 4 mètres.

7.2. Dans les autres zones et secteurs :

7.2.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

Toutefois, les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements publics ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun à deux propriétés;

7.2.2 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède :
 - **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
 - **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

et leur longueur totale cumulée soit inférieure ou égale à **7 mètres** mesurés sur chaque côté de la parcelle ou **14 mètres** sur deux côtés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune.

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité ;
- aux carports ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

- aux saillies de faibles emprises de 5m² d'emprise au sol au maximum, en cumulé (auvent, marquise, escalier...). Dans ce cas, les constructions devront être implantées à 1,5 mètre minimum de la limite séparative.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à assurer l'accès et le passage nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs 1AUa : sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 et 1AUa : l'emprise des constructions ne pourra excéder les 2/3 de la superficie des terrains.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans les secteurs 1AUa et la zone 2AU : au faitage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13 mètres** mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.

~~Toutefois dans le secteur 1AUa situé à l'Ouest de la rue du Canal, la hauteur est comptée à partir du terrain avant réaménagement.~~

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres** par rapport à l'alignement la hauteur des bâtiments implantés sur limite ne s'adossant pas à des bâtiments existants, ne faisant pas partie d'un projet architectural commun est limitée à :

- **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée
- **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

10.2. Dans le secteur **1AUe2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

Dans le secteur **1AUe1 et AUe3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

10.3. La hauteur au faîtage des annexes techniques de piscines et des abris de jardins ne peut être supérieure à 2,5 mètres.

10.4. La hauteur maximale des serres agricoles est de 5 mètres.

10.5. Les équipements publics et leurs annexes techniques sont exemptés des règles de hauteur prévues à l'article **10.1**.

10.6. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.2. Bâtiments

Dans les secteurs 1AUe1; 1AUe2 et 1AUe3 :

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

Tout dépôt ou stockage visible le long de la RD 105 et de la RD 107 est interdit. Le long de ces axes, le traitement des fronts urbains devra être particulièrement soignée et de haute qualité urbanistique.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3 :

Le long de la RD105 et de la RD 107, les clôtures seront uniquement constituées de grillages, doublés de plantations d'arbres à hautes tiges et de haies.

Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Dans tous les cas on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum tout gêne visuel.

Dans les secteurs 1AUa :

La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures **sur rue et sur limite séparative est limitée à 1,50 1,80 mètre. et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.**

Clôture sur rue :

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

Les claustras sont interdites.

Dans tous les cas :

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le reste de la zone AU :

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole constituées de grilles à larges mailles.

11.5. Remblais

Dans les secteurs 1AUa :

Les bâtiments devront être édifiés de manière à éviter tout effet de "taupinière".

Article AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de logement, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins et d'annexes n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectifs	<p>Une place par tranche de 45 m² de surface de plancher. Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements Autres logements : 2 places par logement</p> <p>Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.</p>
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.
- Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes conditions ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.4. Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de la dite propriété.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3:

13.1.1. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. La surface des espaces plantés ne pourra être inférieure à 10 %.

13.1.2. Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran de plantations. Les dépôts et stockage à l'aire libre, visible depuis la RD 105 sont interdits.

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

13.2 Dans les secteurs 1AUa : en aucun cas, la surface des aires plantées ne pourra être inférieure au **quart** de la superficie totale de la parcelle, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

CHAPITRE VI – ZONE A

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'espace à vocation agricole. Cette zone comprend :

- le secteur Aa, inconstructible
- le secteur Ab où la réfection et l'extension des habitations existantes sont autorisées sous conditions

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2, ainsi que les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- 1.2. Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Tout bâtiment et serres dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sur le plan de zonage.

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

2.1. Dans toute la zone sont autorisées :

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.2. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.1.4. Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels, à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
- 2.1.5. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.6. Les serres agricoles.
- 2.1.7. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.

2.2. Dans le secteur Ab sont autorisés:

La réfection, l'extension et la création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes devront être édifiées à proximité des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage. L'extension et/ou la création d'annexe

sont limitées à 50 m² de surface de plancher au total par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de PLU.

Le changement de destination des constructions en faveur de l'activité agricole est autorisé.

2.3. Sauf dans le secteur Aa et les zones inondables figurant sur le plan de zonage sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, y compris par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation existants, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole.
- La mise en place d'équipements technique nécessaire à l'activité agricole.

Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. 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 fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

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

4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

4.2. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Article A 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **RD** : 35 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

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

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

7.1. 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée.

10.2. La hauteur maximale des serres agricoles est de 5 mètres.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions admises dans la zone A devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage. La couleur des façades des bâtiments devra être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Ces couleurs devront être sobres.

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

11.3. Tout dépôt et stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense.

11.4. Les clôtures seront constituées de grillages à larges mailles.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Les constructions de hangars agricoles devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

Article A 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE VII - ZONE N

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'espace naturel protégé.

Elle comprend les secteurs Na (base nautique), Nb (sites des étangs), Nj (zone de jardins familiaux) et le secteur Nz, protégeant la zone humide remarquable.

Une partie de la zone N et les secteurs Nb sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs (sauf dans le secteur Nb).
- 1.5. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les aires de stationnement sauf pour les secteurs Na et Nb
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.7. Tout bâtiment dans les secteurs soumis au risque d'inondation et dans **les secteurs Nz**.
- 1.8. **Dans les secteurs Nz**, tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides sont interdits et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, imperméabilisations, affouillements, remblais, dépôts divers, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- 2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde et à la valorisation des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- 2.1.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques ainsi que ceux nécessaires au bon fonctionnement du réseau hydraulique.
- 2.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages et infrastructures linéaires d'intérêt général ainsi que les occupations et utilisations du sol liées aux activités portuaires limitrophes.
- 2.1.4. L'édification et la transformation de clôture.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.
- 2.1.6. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.7. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments.
- 2.1.8. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.
- 2.1.9. Au sein de la Réserve Naturelle de la Petite Camargue Alsacienne, sont autorisées les occupations et utilisations nécessaires au bon fonctionnement de la Réserve Naturelle.

2.2. Dans le secteur Na :

- les travaux nécessaires à l'aménagement de la base nautique notamment en vue d'améliorer les conditions de sécurité pour les usagers.
- l'extension du restaurant existant dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement de quais et pontons pour la navigation.

2.3. Dans les secteurs Nb :

- la création d'étang
- les travaux, installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement des étangs de pêche et la réfection et l'extension des bâtiments à usage de loisirs existants à condition que cette extension n'excède pas 20 % de l'emprise au sol actuelle de chacun des bâtiments.

2.4. Dans les secteurs Nj sont autorisés les abris de jardin d'une emprise maximale de 12 m² d'emprise au sol.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. 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 fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

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

4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

4.2. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Article N 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **RD** : 35 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

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

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

- 7.1. 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. **Dans le secteur Nj**, les abris de jardin pourront être implantés sur limites séparatives.
- 7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.
- 7.4. Les règles d'implantation de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

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

- 8.1. Sauf en cas de contigüité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur totale maximale des constructions est limitée à **8 mètres** mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée.
- 10.2. **Dans les secteurs Nj**, la hauteur maximale des abris de jardin sera de 3 mètres mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée.
- 10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.
- 10.4. La hauteur maximale des serres agricoles est de 5 mètres.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

En outre, dans les secteurs Nj, les façades des constructions devront présenter un aspect bardage bois.

11.3. Les clôtures seront constituées de grillages à larges mailles.

11.4. Dans le secteur Na, un soin particulier sera apporté à la valorisation des berges du canal d'Alsace.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Néant.

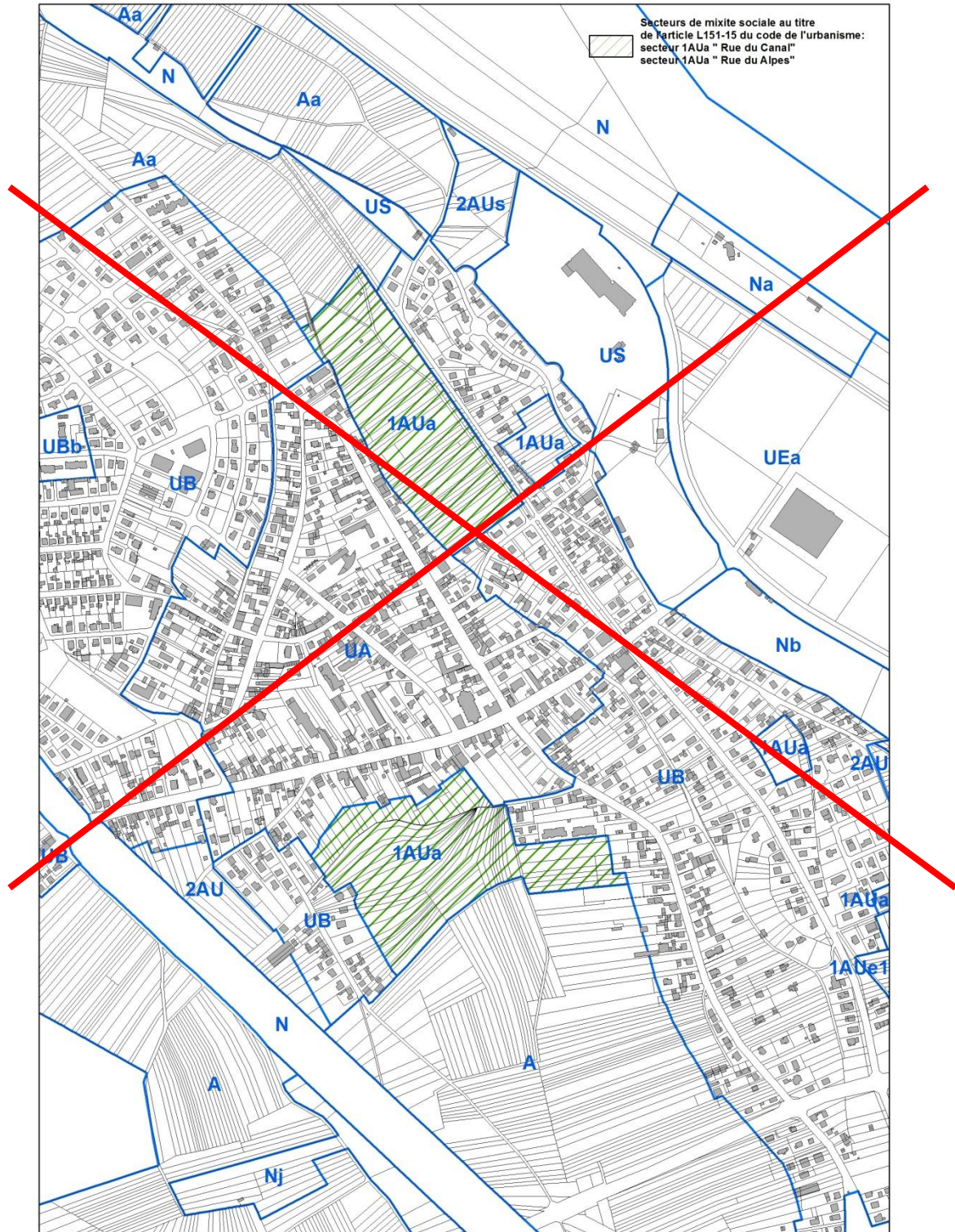
Article N 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Annexe graphique : secteurs de mixité sociale (article L151-15)

La nouvelle carte fait l'objet du document graphique 3c.

Carte supprimée :



Accusé de réception en préfecture
068-216803494-20221202-221202D03-DE
Date de télétransmission : 06/12/2022
Date de réception préfecture : 06/12/2022