

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification N°2



3.d. Règlement

Projet de modification

Le Maire



JUIN 2022

La modification du règlement touche plusieurs dispositions.
Les modifications rédactionnelles apparaissent en **rouge en caractères gras italiques** dans le présent document. Celles qui touchent le secteur 1-AUe sont en **bleu caractères gras italiques**.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	I
CHAPITRE I – ZONE UA	7
CHAPITRE II – ZONE UB	16
CHAPITRE III – ZONE UC	24
CHAPITRE IV – ZONE UD	32
CHAPITRE V – ZONE UE	37
CHAPITRE IV – ZONE UG	45
CHAPITRE VI – ZONE AU	50
CHAPITRE VIII – ZONE N	60

ANNEXE 1 : normes de stationnement

ANNEXE 2 : Les boisements

ANNEXE 3 : éléments à protéger

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du PLU approuvé le 22 février 2008.

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

Article R.111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du

code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

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

- 2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent P.L.U.

2.4 INFRASTRUCTURES

Les dispositions de *l'arrêté du 30 mai 1996 modifié en 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 rappelés dans le PLU.

Les routes express et autoroutes sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet. Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Huningue définit les zones et secteurs suivants :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine **UA** ;
- une zone urbaine **UB** qui comprend le secteur **Uba** et le secteur **Ubx** ;
- une zone urbaine **UC** ;
- une zone urbaine **UD** ;
- une zone urbaine **UE** qui se compose des sous-zones UE1, UE2 et UE3
- une zone **UG**.

La zone d'urbanisation future comprend :

- un secteur **1-Aua** ;
- un secteur **1-Aub** ;
- un secteur **1-Auc** ;
- une zone **2-AUe**.

Le PLU ne comprend pas de zone agricole.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle **N**, qui comprend les secteurs **Na** et **Nb**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - Adaptations mineures

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

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

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

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

A Huningue, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation ou la sécurité publique.

Cette reconstruction est soumise aux obligations de réalisation d'aires de stationnement conformément au règlement de chaque zone, sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou de ne pas aggraver la non-conformité, **ou encore de faciliter la mise aux normes de l'accessibilité des immeubles.**

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

Electricité

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

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

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

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

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les

ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront si nécessaire déroger à l'application des articles relatifs à la protection des arbres (L151,-23, L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Les servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz s'appliquent conformément aux dispositions légales (voir annexes servitudes).

8 - **Lotissement**

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. Ceci est valable dans toutes les zones et secteurs du PLU.

9 - **Lexique**

Abri de jardin : construction annexe destinée principalement à l'entreposage d'outils et de mobilier de jardin. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est limitée à 12 m², sa hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

Acrotère : l'acrotère est élément de construction situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Attique : L'attique est défini ici comme le niveau supérieur d'un immeuble, dont les murs sont en retrait d'au moins 2 mètres des plans verticaux des façades des niveaux inférieurs.

Carport : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise à Huningue est limitée à 25 m², sa hauteur à 3 m.

Contiguïté : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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.

Mode de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est calculée par différence, mesurée verticalement jusqu'au point le plus haut de la toiture (faitage ou sommet de l'acrotère).

10 - Usage des sols et destinations des constructions, modalités d'application du règlement

Le règlement du PLU indique à l'article 1 les sous-destinations interdites, et celles qui sont autorisées sous condition. Les sous-destinations ni interdite ni soumise à condition sont autorisées, dans le respect des règles 3 à 17 de chaque zone.

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UA2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition à l'article 2.

R151-27 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

R151-28 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit du centre ancien de l'agglomération, correspondant majoritairement à l'enveloppe de la cité de Vauban, dont le patrimoine architectural, l'aspect homogène ainsi que l'équilibre entre habitat, services et activités doivent être conservés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

2.2. Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone UA, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UA2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition à l'article UA2.

Sous-destinations	UA
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Si
Restauration	Si
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si
Hébergement hôtelier et touristique	Si
Cinéma	Si
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Si
Centre de congrès et d'exposition	Si
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé

- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UA2.
- 1.4. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5. La démolition de tout ou partie des constructions et installations répertoriées classés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage et/ou au plan de détail.
- 1.6. La suppression, réduction ou altération des éléments répertoriés en tant qu'«espaces protégés» classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage et/ou au plan de détail.

Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2. Les changements de destination sont autorisés, à condition que la nouvelle destination ne présente pas de nuisance incompatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- Les changements de destination en direction de l'habitation sont interdits pour les rez-de-chaussée des immeubles situés rue de la Gare, rue Barbanègre, rue du Maréchal Foch, rue et place Abbattucci comme figuré au plan de détail.
- 2.3. L'aménagement, l'agrandissement, la transformation des constructions et établissements existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

- 2.4.** Les installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.5.** Les constructions ou éléments à préserver, identifiés au plan de zonage ou au plan de détail au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.
- 2.6.** Dans les espaces classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, des aménagements ponctuels sont autorisés pour :
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1.** La transformation en logements des surfaces commerciales en rez-de-chaussée existantes au moment de l'approbation du PLU rue de la Gare, rue et place Abbattucci, rue Barbanègre et rue du Maréchal Foch, comme figuré au plan de détail, est interdite.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA4 : Emprise au sol

Néant.

Article UA5 : Hauteur des constructions

La hauteur est comptée verticalement à partir de l'axe de la chaussée finie au droit de la construction.

- 5.1.** **Sauf dispositions particulières du plan de détail**, la hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 13m50 au faîtage et 11 mètres au point le plus haut de l'attique ou du toit plat.
Le long de l'alignement de la rue de Belfort la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres à l'acrotère.
- 5.2.** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés des règles de hauteur.
- 5.3.** **Dispositions particulières du plan de détail** : les hauteurs au faîtage, à l'égout et à l'acrotère des constructions existantes répertoriées au plan de détail sous la légende « gabarit existant à respecter » doivent être maintenues. Les hauteurs spécifiques des îlots A et B du plan de détail doivent être respectées.

Article UA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est possible à l'alignement ou en retrait. C'est le cas également pour les locaux de tri et les abris pour cycles.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique, aux auvents et aux marquises.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan de zonage ou le plan de détail, concernant l'alignement sur rue ou l'alignement architectural. Le long de la rue de Belfort et de l'Avenue d'Alsace, les constructions doivent être implantées le long de l'alignement graphique du plan de zonage, situé à 19 mètres de l'alignement opposé de l'emprise publique. Le long de la rue de l'Abattoir pour l'aménagement de l'îlot B du plan de détail, les débords de balcons seront autorisés à l'aplomb du domaine public à partir du troisième niveau ; un débord faible (maximum 50cm) sera également admis le long de la rue de France pour l'îlot B.
- 6.2.** En l'absence d'indications graphiques, les façades sur rue des constructions devront être implantées à l'alignement architectural des constructions voisines si cet alignement est clairement défini. Si cet alignement n'est pas clairement défini, les constructions se reculeront de 3 mètres au moins de l'alignement de la voie ou de l'espace public.

Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique (à condition de ne pas franchir la limite séparative).*
- *aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...),*
- *aux locaux de tri et abris pour cycles, aux auvents et marquises, aux ouvrages liés à la réhabilitation/mise en valeur des vestige Vauban.*

Ces constructions ou installations pourront s'implanter soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

7.1. Dans une profondeur de 15 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées :

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

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 m minimum).

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

- en cas d'adossement à un volume existant en limite de propriété, sans en dépasser le gabarit sur limite,

- lorsque la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur en tout point par rapport à la limite,
- 7.3. Les implantations existantes par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être maintenues lors de travaux ou de reconstruction concernant les immeubles répertoriées au plan de détail (légende L151-19 ou gabarit à respecter).
- 7.4. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun en accord avec les propriétaires voisins concernés.

Article UA8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Article UA9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Dispositions particulières

Traitement des façades

Pour les bâtiments à conserver ou dont la façade ou autre élément architectural est à conserver, ~~seuls les travaux d'entretien normal sont autorisés~~ **les travaux portant sur les façades ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.**

Les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment sont interdites.

Les portes de garage métalliques sur rue sont interdites.

Les dispositifs techniques (aération, climatisation, etc.) ne pourront pas être implantés sur les façades donnant sur les voies publiques.

~~Sur l'îlot A figuré au plan de détail, les constructions devront comporter au maximum deux niveaux droits et un comble.~~

Sur l'îlot B figuré au plan de détail les balcons pourront surplomber le domaine public à partir du troisième niveau sur l'îlot B figuré au plan de détail.

Isolation

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale

du bâtiment -par la dissimulation de ses caractéristiques ou modénatures-, et à condition de ne pas perturber la perception d'ensemble du quartier.

Couverture

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

Les toitures plates ou à faible pente sont admises dans les cas suivants à condition que le volume ne perturbe pas le caractère patrimonial du centre ancien :

- pour les immeubles dont le niveau supérieur est en attique,
- pour les bâtiments annexes, les extensions et éléments d'accompagnement de faible emprise.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m sur rue et 2m sur limites séparatives, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Article UA10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1. Le plan de zonage identifie les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme.
- 10.2. Le plan de zonage et le plan de détail identifient les alignements architecturaux à respecter, les ordres continus et les marges de recul minimales à respecter.
- 10.3. Les espaces classés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions figurant en annexe du présent règlement et sur les documents graphiques du zonage et du plan de détail.

Article UA11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

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

Article UA12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1. Les espaces classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage ou au plan de détail, devront faire l'objet d'un aménagement végétal ou du maintien des espaces verts déjà réalisés, conformément au descriptif figurant en annexe du présent règlement.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UA13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 13.1.** Sauf dispositions particulières définies à l'article 13.4, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier.
Toutefois, aucune place supplémentaire ne sera exigée dans le cadre de la création ou de l'extension de commerces, situés de part et d'autre des voies, place ou espaces tel que figurés au plan de détail.
- 13.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'immeuble ou de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, en particulier si des aires de stationnement existantes à proximité sont susceptibles de couvrir une partie des besoins en stationnement (mutualisation de l'offre en stationnement, polyvalence).
- 13.3.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation à proximité.
- 13.4** Dans le périmètre de l'hyper-centre, tel que délimité sur le règlement graphique, les commerces et tous types de réhabilitations sans création de logements sont exemptés de création de places de stationnement supplémentaires. Pour les projets neufs à destination d'habitation, ou après démolition, cette exemption de places de stationnement est valable jusqu'à 5 logements créés ; au-delà de 5 logement les besoins en stationnement seront calculés sur la globalité de l'opération.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article UA14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres.

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

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Article UA15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2. Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3. Electricité

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

Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UA17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune sont inscrits sur le plan de zonage.

- L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'aménagement des anciens remparts au niveau de la poudrière
- L'emplacement réservé n°2 est destiné à la prolongation de la rue Blanchard
- Les emplacements réservés n°3 et n°5 sont destinés à la valorisation des vestiges de Vauban
- L'emplacement réservé n°8 est destiné à l'élargissement partiel de la rue Joffre.
- ***L'emplacement réservé n°9 est destiné à compléter un îlot de fraîcheur Place des Victoires***

CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique à dominante d'habitat de moyenne densité et comportant des commerces services de proximité et activités. Elle comprend un secteur Uba délimitant un projet d'aménagement global par phases à dominante d'habitation et d'équipements faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Elle comprend également un secteur Ubx qui délimite des terrains soumis pour partie aux risques émanant du PPRT.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

2.2. Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **UB**, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UB2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UB
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Si
Hébergement	Si
Artisanat et commerce de détail	Si
Restauration	Si
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si
Hébergement hôtelier et touristique	Si
Cinéma	Si
Industrie	Si
Entrepôt	Si
Bureau	Si
Centre de congrès et d'exposition	Si
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé

Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé

- 1.2.** Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UB2.
- 1.4.** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UB2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition.
- En outre dans le secteur Ubx, certaines destinations (habitat, hébergement, etc...) sont soumises aux prescriptions et restrictions issues des dispositions du PPRT BASF figurant en annexe du présent PLU.
- 2.2.** Les constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3.** Les constructions à destination industrielle ou l'extension des constructions existantes à usage industriel sont admises, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.4.** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations prévues soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services ;
- 2.5.** L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations, d'activités et de services.

- 2.6. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et commerciaux existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.7. L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.

Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB4 : Emprise au sol

Sauf dans le secteur Uba :

- 4.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain, sauf le long de l'alignement de la rue de Belfort et de l'Avenue d'Alsace. Toutefois, elle peut atteindre les deux tiers de la superficie du terrain lorsqu'il s'agit de constructions affectées aux activités économiques (artisanat, commerce de détail, services).
- 4.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (au sens de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme).
- 4.3. Dans le secteur Uba, l'emprise au sol devra être compatible avec les éléments figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, afin de respecter les proportions d'espaces libres des voies et parcs prévus au projet.

Article UB5 : Hauteur des constructions

La hauteur se mesure en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Sauf dans le secteur Uba :

- 5.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit et à 17 m au faîtage. En cas d'attique (voir définition dans les dispositions générales de ce règlement) ou de toit plat, la hauteur finie est limitée à 13 mètres.
- 5.2. Sont exclus du champ d'application de ces règles les équipements publics et ouvrages de faible emprise lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- 5.3. Dans le secteur UBa, le nombre de niveaux admis devra être en cohérence avec les niveaux indiqués dans l'orientation d'aménagement et ne pourra dépasser 8 niveaux **habitables**. Pour chaque immeuble, la hauteur moyenne maximale est de trois mètres par niveau **habitable** à l'exception des rez-de-chaussée dont la hauteur sera portée au minimum à 5 mètres.

Article UB6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre. Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique, aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions, aménagements, travaux liés à la voie ferrée, **aux terrasses couvertes non closes**, aux auvents et aux marquises.*

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 6.1.** **Sauf dans le secteur UBa** et sauf prescriptions spéciales portées sur le plan de zonage ou au plan de détail, les constructions doivent être implantées à 4 m au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Si un alignement architectural est clairement défini par les immeubles avoisinants, la construction le long de cet alignement est également admise. ~~Toutefois dans le secteur UBa, les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public.~~
- 6.2.** Pour les immeubles existants implantées à une distance inférieure à 4 mètres, la prolongation de la façade sur rue est admise en cas d'extension, ainsi que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation des bâtiments.
- 6.3.** Les garages et carports peuvent être implantés à l'alignement de la voie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée.
- 6.4.** les locaux pour cycles et les abris de jardin peuvent être implantés à l'alignement de la voie à condition de ne pas dépasser 2m50 de hauteur.
- 6.5.** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres, et à raison d'une aire de stockage maximum par tranche de 30 mètres linéaires.

Article UB7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique, aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), **aux terrasses couvertes non closes**, aux auvents et aux marquises. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.*

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 7.1.** Sauf en UBa, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Dans le secteur UBa, les constructions s'implanteront à 3 mètres au moins des limites séparatives.

- 7.2.** Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
- en cas d'adossement un bâtiment préexistant sur le fond voisin sans en dépasser le gabarit sur limite,
 - en cas de constructions dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 m hauteur en tout point par rapport à la limite et à condition que l'adossement aux limites séparatives des propriétés voisines ne dépasse pas 11 mètres cumulés.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun en accord avec les propriétaires voisins concernés.

Article UB8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Article UB9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Clôtures

Sauf justification particulière pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m sur rue et 2m sur limites séparatives, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Article UB10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant

Article UB11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

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

Article UB12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1. Sauf en Uba, une proportion de 20% au moins de la surface de chaque unité foncière devra être traitée en espace vert ou surface non imperméabilisée.
- 12.2. Dans le secteur Uba, les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UB13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Sauf dans le secteur Uba :

- 13.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. Sauf pour les logements, lors d'une opération d'extension, le déficit initial éventuel ne sera pas pris en compte.
- 13.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'immeuble ou de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, en particulier si des aires de stationnements existantes à proximité sont susceptibles de couvrir une partie des besoins en stationnement (mutualisation de l'offre en stationnement, polyvalence).
- 13.3. Stationnement des cycles
- Des aires de stationnement pour les cycles devront être réalisées conformément aux normes définies en annexe.

Dans le secteur Uba :

- 13.4. Le nombre minimum de places de stationnement est fixé par les données figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation pour les logements. Pour les autres destinations, se référer aux normes générales figurant en annexe du règlement. La majorité des places devra être réalisée en souterrain.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article UB14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres de largeur.

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

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Article UB15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

15.3. Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.4. Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité, les réseaux de télécommunications et de télédiffusion seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être selon les mêmes principes en souterrain.

Article UB16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1.** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2.** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UB17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune sont inscrits sur le plan de zonage.

L'emplacement réservé n°8 est destiné à l'élargissement partiel de la rue Joffre.

L'emplacement réservé n°10 correspond à un ensemble de terrains permettant d'aménager les abords du futur pont sur le Rhin.

CHAPITRE III – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible et moyenne densité essentiellement résidentielle, située à l'ouest du territoire communal. Elle comprend également une grande partie des équipements et services publics de la ville.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

2.2. Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **UC**, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UC2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UC
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Si
Restauration	Si
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si
Hébergement hôtelier et touristique	Si
Cinéma	Interdit
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Si
Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Si
Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé

- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UC2.
- 1.4. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UC2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les bureaux
 - Les salles d'art et de spectacle
- 2.2. Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations prévues soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services ;
- 2.3. L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations, d'activités et de services.
- 2.4. L'aménagement ou la transformation des établissements existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

Article UC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain. Les piscines, les terrasses non couvertes, **les terrasses couvertes non closes inférieures à 15m²**, ainsi que les bâtiments publics sont exemptés de la règle de l'emprise au sol.

Article UC5 : Hauteur des constructions

La hauteur se mesure en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

- 5.1. La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 13 m au faîtage. En cas d'attique (voir définition dans les dispositions générales de ce règlement), la hauteur finie à l'acrotère est limitée à 11 mètres. La hauteur des immeubles à toit plat sans attique est limitée à 7 m à l'acrotère.
- 5.2. **Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions de l'article UC5.1, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés pour des surfaces non closes et des terrasses. Pour ces constructions, l'aménagement des toitures par des éléments architecturaux (tels que lucarnes, etc...) est exempté des règles de hauteur.**
- 5.3. Sont exclus du champ d'application des règles de hauteur les équipements **d'intérêt collectif et services publics, les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, antennes, pylônes, etc...), ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.**

Article UC6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique, aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), **aux terrasses couvertes non closes**, aux auvents et aux marquises.*

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, dans la marge de recul, pourront être implantés :
 - les garages et carports à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie ,
 - les locaux pour cycles et abris de jardin à condition de ne pas dépasser 2m50 de hauteur,
 - les locaux ou aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte, sur une longueur maximale de 4 mètres, et à raison d'une aire de stockage maximum par tranche de 30 mètres linéaires.
- 6.2. Pour les immeubles existants implantées à une distance inférieure à 4 mètres, la prolongation de la façade sur rue est admise en cas d'extension, ainsi que

les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation des bâtiments.

Article UC7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique, aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), **aux carports, aux terrasses couvertes non closes**, aux auvents et aux marquises. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.*

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2.** Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les suivants :
- en cas d'adossement à un bâtiment préexistant sur le fond voisin sans toutefois en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative,
 - en cas de projet architectural commun
 - au-delà d'une profondeur de 4 m mesurée à partir de l'emprise publique, les constructions dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres hauteur en tout point par rapport à la limite.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article UC8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Article UC9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Clôtures

Sauf justification particulière pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m sur rue et 2m sur limites séparatives, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Article UC10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1.** Le plan de zonage identifie les espaces protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Article UC11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

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

Article UC12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1. Une proportion de 30% au moins de la surface de chaque unité foncière devra être traitée en espace vert ou surface non imperméabilisée.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UC13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

13.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. Sauf pour les logements, lors d'une opération d'extension, le déficit initial éventuel ne sera pas pris en compte.

13.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'immeuble ou de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, en particulier si des aires de stationnements existantes dans un rayon d'environ 500m sont susceptibles de couvrir une partie des besoins en stationnement (mutualisation de l'offre en stationnement, polyvalence).

13.3. Stationnement des cycles

Des aires de stationnement pour les cycles devront être réalisées conformément aux normes définies en annexe.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article UC14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans toutefois être inférieures à 4 mètres. Cette règle ne concerne que les voies ouvertes à la circulation automobile.

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

~~Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès par unité foncière : toutefois, dans le cas où la sécurité routière n'est pas compromise, un second accès pourra être autorisé.~~

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

Article UC15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

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

15.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être recueillies et évacuées dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

15.3. Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité, les réseaux de télécommunications et de télédiffusion seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être selon les mêmes principes en souterrain.

Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1.** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2.** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UC17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune sont inscrits sur le plan de zonage.

~~*L'emplacement réservé n°4 est destiné à l'élargissement de la rue de la Pyramide.*~~

L'emplacement réservé n°11 va permettre d'aménager un espace au droit du réseau de transports collectifs.

CHAPITRE IV – ZONE UD

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone regroupant des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif à usage de sport et de loisirs.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

2.2. Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone UD, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UD2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UD
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	SI

- 1.2.** Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UD2.

Article UD2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Les sous-destinations « Autres équipements recevant du public » sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

Article UD3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UD4 : Emprise au sol

Néant.

Article UD5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à 20 mètres au total. Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette limite les ouvrages de faible emprise et les éléments techniques lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Article UD6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

Article UD7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

Article UD8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Article UD9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

Article UD10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant

Article UD11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant

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

Article UD12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Une proportion de 30% au moins de la surface de chaque unité foncière devra être traitée en espace vert ou surface non imperméabilisée.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UD13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés doit être au moins égal au quart de l'effectif maximal admissible par équipement (1 place pour 4 personnes), avec un minimum de 4 places par établissement.

Stationnement des cycles : se référer aux normes figurant en annexe du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article UD14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans toutefois être inférieures à 4 mètres. Cette règle ne concerne que les voies ouvertes à la circulation automobile.

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article UD15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

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

15.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être recueillies et évacuées dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

15.3. Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité, les réseaux de télécommunications et de télédiffusion seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être selon les mêmes principes en souterrain.

Article UD16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UD17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE V – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, qui se compose de plusieurs sous-zones suivant la dominante admise.

Cette zone se compose de :

- la sous-zone UE1 à dominante industrielle ;
- la sous-zone UE2 présentant une mixité des fonctions économiques et commerciales ;
- la sous-zone UE3 réservées aux activités hydroélectriques et portuaires et à leur développement.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

2.2. Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone UE, si elles sont interdites, autorisées ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UE2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UE 1	UE2	UE3
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Si	Si	Si
Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Si	Autorisé	Interdit
Restauration	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé	Interdit	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit
Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Industrie	Si	Si	Si
Entrepôt	Si	Interdit	Si
Bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Si	Interdit	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Interdit

Sous-destinations	UE 1	UE2	UE3
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Etablissements d'enseignement	Autorisé	Interdit	Interdit
Etablissements de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements sportifs	Interdit	Autorisé	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit

1.2. DANS L'ENSEMBLE DES SOUS-ZONES UE

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports, **sauf en UE2**,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

1.2.2 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière.

1.2.3 Dans la sous-zone UE1, les nouvelles aires de stationnement de surface sont interdites si elles ne sont pas liées à une activité existante ou admise dans la sous-zone.

Article UE2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. DANS L'ENSEMBLE DES SOUS-ZONES UE

Toutes occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec la réglementation en vigueur relative aux plans de prévention des risques technologiques, ainsi qu'avec les normes relatives aux canalisations de transport de gaz.

2.1.1 Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations correspondent à une destination autorisée dans la sous-zone et n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

2.1.2 Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et avec le voisinage.

2.1.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sont autorisés à condition de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec le voisinage ou porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

2.2. EN SOUS-ZONE UE1

- Les locaux indispensables pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, à raison d'un seul local par établissement, d'une surface de plancher ne dépassant pas 30% de la surface de plancher du local d'activité auquel il se rattache, avec un maximum de 100 mètres carrés. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités ou contigus aux locaux de contrôle d'accès,
- Les restaurants à condition d'être liés aux besoins des établissements existants ou admis dans la sous-zone UE1,
- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de vente par établissement,
- Les industries à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et des établissements existants,
- Les entrepôts à condition d'être liées à une activité admise ou existante dans la sous-zone UE
- Les aires ou ouvrages à usage de stationnement doivent être situés à proximité immédiate des établissements dont elles dépendent ; les parkings d'une capacité supérieure à 200 véhicules devront être réalisés en souterrain ou en ouvrage-silo aérien.

2.2. EN SOUS-ZONE UE2

- Les industries à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et des établissements existants,
- Les locaux indispensables pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, à raison d'un seul local par établissement, d'une surface de plancher ne dépassant pas 30% de la surface de plancher du local d'activité auquel il se rattache, avec un maximum de 100 mètres carrés. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités ou contigus aux locaux de contrôle d'accès.

2.2. EN ZONE UE3

- L'industrie à condition d'être liées aux activités hydroélectriques et portuaires, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations et la tranquillité de la zone de loisirs limitrophe,
- Les entrepôts à condition d'être liés aux activités de la zone portuaire.
- Les locaux indispensables pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, à raison d'un seul local par établissement, d'une surface de plancher ne dépassant pas 30% de la surface de plancher du local d'activité auquel il se rattache, avec un maximum de 100 mètres carrés. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités ou contigus aux locaux de contrôle d'accès.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE4 : Emprise au sol

Néant.

Article UE5 : Hauteur des constructions

- 5.1. Dans la sous-zone UE2, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres au total. Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette limite les ouvrages de faible emprise et les éléments techniques lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Article UE6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas à l'implantation des ouvrages techniques spécifiquement liés à la distribution d'énergie, aux constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation ou à l'activité du chemin de fer, aux installations nécessaires et liées à l'activité fluviale et portuaire, aux travaux liés à la sécurisation des berges, aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle.

Dans ces différents cas, ainsi que le long du quai du Rhin, les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement, soit en recul de celui-ci.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 6.1. Sauf le long du Boulevard d'Alsace (UE2), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points avec un minimum de 6 m.
- 6.2. Les constructions **à implanter entre le boulevard d'Alsace et la voie ferrée (zone N)** doivent être implantées à une distance de 3,5m par rapport à l'emprise publique du Boulevard d'Alsace, éléments d'accompagnements et casquettes exclus, de façon à créer un alignement des façades sur la rue.
- 6.3. Un recul minimal de 15m est demandé par rapport à la rue de l'Abattoir.

Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), l'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 7.1. **Par rapport aux propriétés situées à l'extérieur de la zone UE (ensemble des sous-zones) :**
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 8 m.
Toutefois le long du boulevard d'Alsace (zone UE2), les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites de la zone N limitrophe.
- 7.2. **Par rapport aux propriétés situées à l'intérieur de la zone UE (ensemble des sous-zones) :**

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 5 m. Toutefois, l'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limites séparatives est admis, sans en dépasser ni la longueur ni la hauteur.

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

Article UE8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Article UE9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Dispositions générales

- 9.1. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toutes opérations de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.
- 9.2. L'impact des stockages à l'air libre devra être minimisé par un aménagement (paroi, haie végétale, etc.). Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Clôtures

- 9.3. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines et aux carrefours. Leur implantation, en particulier, au niveau des entrées, doit être conçue de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessité de manœuvrer sur la voie publique. Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

La hauteur totale des clôtures mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant ne devra pas excéder 2 m, sauf réglementation particulière imposée à l'établissement.

Article UE10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1. Le plan de zonage identifie les espaces protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Article UE11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant

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

Article UE12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1. Les espaces classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, devront être maintenus en espaces verts arborés, ou faire l'objet d'un aménagement végétal.
- 12.2. Les espaces non imperméabilisés, espaces verts inclus, devront représenter au moins 15% de la surface de chaque unité foncière.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UE13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, d'extension 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 définies en annexe.

En outre, toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres afin que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article UE14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès par unité foncière. Toutefois, et dans le cas où la sécurité routière n'est pas compromise, un second accès pourra être autorisé.

Les nouveaux accès directs à la RD107 et à la rue de l'Abattoir sont interdits.

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

Article UE15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

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

15.2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées peuvent être rejetées dans les canalisations prévues à cet effet au moyen de dispositif respectant le règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles peut être autorisée voire imposée dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement recueillant exclusivement les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur les terrains devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un tel réseau les eaux pluviales doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant un dispositif approprié.

Les eaux de refroidissement ne pourront être rejetées dans les réseaux publics.

15.3. Electricité

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

15.4. Défense incendie

Des réserves d'eau localisées et de capacité suffisante pourront être exigées en fonction des activités admises, afin d'assurer la défense incendie des sites (débit assuré par la commune : 120m3/heure).

Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1.** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2.** Les locaux doivent être pourvus des équipements permettant l'accès aux communications électroniques à très haut débit.

Article UE17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la commune est destiné à la réalisation d'une liaison douce entre la rue de l'Industrie et le quai du Rhin.

L'emplacement réservé n°12 permet de relier par un accès piéton/cycles les parties de ville séparées par la voie ferrée.

L'emplacement réservé n°13 permet de réserver des terrains pour des équipements publics à proximité de la ZAC canal.

L'emplacement réservé n°14 permet de prolonger la rue de l'Industrie et les espaces verts jusqu'aux bords du Rhin.

CHAPITRE IV – ZONE UG

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone circonscrivant une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UG1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

2.2. Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **UG**, si elles sont interdites ou admises.

Sous-destinations	UG
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Equipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions

1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

- 1.3.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UD2.
- 1.4.** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UG2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Autres équipements recevant du public

Article UG3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UG4 : Emprise au sol

Néant.

Article UG5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à 5 mètres au total.

Article UG6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront être établies en retrait de 10 m au moins par rapport à l'alignement de la RD107 et 2 mètres par rapport aux autres voies. L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages techniques spécifiquement liés à la distribution d'énergie et les conteneurs à ordures ou locaux de tri.
- Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.*

Article UG7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

Article UG8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Néant

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

Article UG9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

Article UG10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant.

Article UG11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

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

Article UG12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Néant.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UG13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Il devra être réservé un nombre de places de stationnements correspondant aux besoins de l'opération.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article UG14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans toutefois être inférieures à 4 mètres. Cette règle ne concerne que les voies ouvertes à la circulation automobile.

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article UG15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

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

15.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être recueillies et évacuées dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

15.3. Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité, les réseaux de télécommunications et de télédiffusion seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être selon les mêmes principes en souterrain.

Article UG16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Article UG17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE VI – ZONE AU

Description :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs 1-AUa, 1-AUb, 1-AUc et 1-AUe urbanisables immédiatement sous conditions définies dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

La zone AU comprend :

- le secteur 1-AUa d'extension urbaine mixte en bordure du Rhin ;
- le secteur 1-AUb correspondant à une extension urbaine à dominante d'habitation dans le prolongement sud de la zone 1-Aua ;
- le secteur 1-AUc correspondant à une zone d'hébergement touristique et de loisirs ,
- **le secteur 1-AUe correspondant au site désaffecté d'une ancienne gravière et ses abords, destiné à un réaménagement sous la forme d'un parc d'activités comportant des éléments de trame verte à maintenir ou reconstituer.**
- la zone 2-AU de réserve foncière destinée en priorité aux activités économiques (2 sites), dont l'ouverture à l'urbanisation, par phases successives ou en totalité, est conditionnée par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure d'urbanisme ultérieure.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.

Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés les équipements d'infrastructures, ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que toute construction ou éléments liés aux ouvrages de franchissement du Rhin, au fonctionnement fluvial et aux activités hydroélectriques et les aires de stationnement d'intérêt général. **Dans la sous-zone 2-AUe, sont également admises les ombrières photovoltaïques dans le respect des conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.**

Les opérations d'aménagement admises devront prendre en compte le risque de remontée de nappe et mettre en cohérence les niveaux de sous-sols avec les éléments réglementaires les plus récents et les plus affinées au moment des études de conception urbaines.

- 2.2. **Dans le secteur 1-AUa** sont autorisées les sous-destinations suivantes :

Logement
Hébergement
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique
Bureau
Autres équipements recevant du public

Toute construction ou tout aménagement devra respecter les conditions générales suivantes :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- les réseaux devront être suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 1-AUa ; en cas d'opération sur une partie du secteur, l'urbanisation du restant du secteur ne devra pas être compromise ;
- toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour ce secteur ;

2.4. Dans le secteur 1-AUb sont autorisées les sous-destinations de logement, d'hébergement, de bureau aux conditions suivantes :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- les réseaux devront être suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 1-Aub ; en cas d'opération sur une partie du secteur, l'urbanisation du restant du secteur ne devra pas être compromise ;
- toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour ce secteur.

2.5. Dans le secteur 1-AUc sont autorisées les sous-destinations suivantes aux conditions suivantes :

Sous-destination	Conditions
Logement	Seul un logement de fonction/gardiennage sera autorisé dans la limite maximale de 100 m ² de surface de plancher.
Restauration	Admise à condition d'être compatible avec les activités admises dans la zone.
Hébergement hôtelier et touristique	Création d'un camping comprenant des constructions d'hébergement temporaire à caractère touristique.
Bureau	Admis à condition d'être lié aux activités de camping et de loisir admises dans le secteur.
Equipements sportifs	Sous la forme d'une base de loisirs et de sports comprenant un pôle nautique. L'aménagement pourra en outre comprendre des bâtiments de stockage, des vestiaires.

Industrie	A condition d'être liée à la réalisation des missions de surveillance et d'entretien des digues dans le cadre de la sûreté hydraulique.
-----------	---

Toute construction ou tout aménagement devra en outre respecter les conditions générales suivantes :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- les réseaux devront être suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 1-Auc ; en cas d'opération sur une partie du secteur, l'urbanisation ou l'aménagement du restant du secteur ne devra pas être compromis ;
- toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour ce secteur. La surface de plancher totale à créer sur le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation ne doit pas dépasser 17000 m².

2.6. Dans le secteur 1-AUe sont autorisées les sous-destinations suivantes aux conditions fixées ci-dessous :

Sous-destination	Conditions
Hébergement	Admis à condition d'être nécessaires aux activités de formation admises dans le secteur et/ou dans les zones d'activités limitrophes.
Logement	Sont admis uniquement les locaux indispensables pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements du secteur, à raison d'un seul local par établissement, d'une surface de plancher ne dépassant pas 50 mètres carrés. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités
Artisanat et commerce de détail	Le commerce de détail est admis à condition d'être lié à une activité admise dans le secteur, et dans la limite de 100 m² de surface de vente par établissement
Restauration	Admise à condition d'être en lien avec les activités du secteur et/ou des établissements des zones d'activités limitrophes.
Bureau	Sans conditions
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Limités aux micro-crèches et aux établissements de formation liés aux activités admises dans le secteur et/ou dans les zones d'activités limitrophes.
Industrie	A condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations, des établissements existant à proximité ou admis dans le secteur

Toute construction ou tout aménagement devra en outre respecter les conditions générales suivantes :

- *les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;*
- *les réseaux devront être suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 1-AUe; en cas d'opération sur une partie du secteur, l'urbanisation ou l'aménagement du restant du secteur ne devra pas être compromis ;*
- *toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour ce secteur.*

Article AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU4 : Emprise au sol

- 4.1 **Dans le secteur 1-AUb**, les constructions devront s'implanter suivant les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU. L'emprise maximale des constructions à édifier sur chaque unité foncière du secteur est de 25% **non compris le stationnement couvert.**
- 4.2 *Dans le secteur 1-AUe, les constructions devront s'implanter suivant les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU. L'emprise maximale des constructions à édifier sur l'ensemble du secteur est de 30 000 m². L'emprise maximale constructible pour chaque lot est fixée à 60%.*

Article AU5 : Hauteur des constructions

- 5.1. **En 1-AUa**, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions volumétriques des orientations d'aménagement figurant au présent dossier et qui sont définies par secteurs.
- 5.2. **En 1-AUb** la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée finie du quai de la République au droit du terrain.
La hauteur maximale est fixée à 47 mètres. ~~La hauteur maximale de l'immeuble ou partie d'immeuble aligné sur la rue de la Libération est de 16 mètres.~~ La hauteur des immeubles devra également respecter les dispositions volumétriques, les hauteurs **maximales** et la gradation proposées par les orientations d'aménagement figurant au présent dossier. **La hauteur de la dalle des parkings souterrains est limitée à 4m80.**
- 5.3. **En 1-AUc** la hauteur maximale est fixée à 15 mètres par rapport au niveau de la chaussée finie au droit du terrain.
- 5.4. *En 1-AUe la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faitage ou à l'acrotère par rapport au niveau de la chaussée finie au droit du terrain. Cette hauteur pourra atteindre 23 mètres localement en cas de réalisation d'un immeuble signal unique au Nord du site. La hauteur des immeubles*

devra également respecter les dispositions volumétriques proposées par les orientations d'aménagement du secteur.

- 5.5. Sont exclus du champ d'application de ces règles les équipements publics, les ouvrages de faibles emprises lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Article AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique, aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux ouvrages liés à la sécurisation des berges du Rhin ou aux activités fluviales. Elles ne s'appliquent pas non plus aux abris pour les cycles, aux locaux de tri ou de collecte.

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

- 6.1. Les constructions devront être implantées **en compatibilité avec les** prescriptions édictées dans les orientations d'aménagement du PLU de chaque secteur et conformément aux indications graphiques du plan de détail si elles existent.

A défaut d'indication dans les orientations d'aménagement ou sur le plan de détail, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou en recul.

- 6.2. **Dans le secteur 1-AUa**, les immeubles pourront s'implanter jusqu'en limite du domaine public, des voies internes existantes ou futures du secteur.

- 6.3. **Dans le secteur 1-AUb**, **les immeubles (dalle de stationnement exclue) devront s'implanter en retrait du quai de la république, suivant l'alignement graphique défini par les orientations d'aménagement et de programmation. Par rapport à la rue de la Libération, les constructions devront être établies en retrait d'au moins 10 mètres, sauf rampes d'accès au sous-sol.** Les constructions s'implanteront à 25m au moins de l'alignement de la rue de France.

- 6.4. **Dans le secteur 1-AUe**, **les constructions devront respecter les reculs minimum définis par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures.**

Article AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Des aménagements nécessaires au cheminement des personnes à mobilité réduite pourront être admis dans les marges de recul.

Sauf en 1-AUb

- 7.1. **Par rapport aux limites séparatives des propriétés situées dans la zone U limitrophe**, 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 4 mètres.

- 7.2. **Dans le secteur 1-AUb**, un recul minimal de 5 m minimum devra être respecté par rapport aux limites de propriété.

- 7.3. **Dans le secteur 1-AUe**, **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 5 mètres. Elle devra en outre respecter un recul de 5 mètres par rapport aux corridors écologiques**

définis par les orientations d'aménagement et de programmation. Des dispositions plus détaillées peuvent résulter de l'application de prescriptions de l'OAP.

- 7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le respect des prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, ou par servitude de cour commune.

Article AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. **Dans le secteur 1-AUb, la distance entre les immeubles non contigus devra respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.**

Dans le secteur 1-AUe, la distance minimale entre deux immeubles est de 6 mètres.

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

Article AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

Dans le secteur **1-AUa**, les constructions devront être réalisées de manière à valoriser le site afin d'assurer la création d'une façade urbaine de qualité. Les constructions principales qui s'établiront le long de l'allée des Marronniers devront créer un alignement visuel avec l'immeuble-signal situé à l'angle de la rue de France et du quai de la République.

Dans les secteurs **1-AUb**, les constructions devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU. L'aménagement devra créer un alignement architectural le long du quai de la République **et de la rue de la Libération.**

Dans les secteurs 1-AUe, les constructions devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU. L'aménagement devra créer un alignement visuel des façades le long de la voirie principale bordant le site côté Est.

9.2. Dispositions particulières

Façades

Le traitement des façades devra participer à la valorisation architecturale globale des fronts urbains, en particulier le long du Rhin et le long du canal, **ainsi que le long de la nouvelle voie de desserte Est du secteur 1-AUe.**

Dans le secteur 1-AUe, on recherchera une unité et une qualité de matériaux pour chaque lot à bâtir, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Clôtures

Sauf en 1-AUe :

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines. Leur hauteur maximale mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant sera de 2 mètres.

Au croisement de voies, les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

En outre dans le secteur 1-AUb, en cas de réalisation d'une clôture, elle devra présenter un linéaire homogène et qualitatif, assurant une unité en bordure du quai et une grande perméabilité visuelle.

En secteur 1-AUe, les dispositifs de clôture, s'ils se révèlent indispensables, doivent suivre les principes d'intégration de l'OAP.

Article AU10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1. Le plan de zonage identifie les espaces protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1-AUb, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Dans le secteur 1-AUc, le boisement existant devra être maintenu ; des coupes et abattages d'arbres peuvent néanmoins y être réalisés dans l'intérêt du site et pour la sécurité des usagers. Les orientations d'aménagement permettent des aménagements légers compatibles avec le maintien du boisement.

Dans le secteur 1-AUe, les espaces verts et arborés devront être compatibles les orientations d'aménagement et de programmation du secteur. Les espaces figurés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent permettre de réaliser et/ou reconstituer un corridor écologique exempt de constructions ou d'aménagements à l'exception des voies de circulations. Ce corridor devra comprendre des boisements et buissons en majorité, ainsi que des clairières prairiales, dans l'objectif de réduire les impacts du projet sur les écosystèmes.

Article AU11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

11.2. Dans le secteur 1-AUe, les constructions doivent favoriser l'emploi de matériaux durables et en circuit court.

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

Article AU12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1. Pour les secteurs 1-AUa, 1-AUb et 1-AUe, les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

12.2. Dans le secteur 1-AUa, au moins 50 % de la superficie totale du secteur devront être traités en espace libre aménagé avec qualité, à dominante végétalisée. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux et/ou de repos.

12.3. Dans le secteur 1-AUb, au moins 50 % de la superficie totale de chaque unité foncière devront être traités en espace perméable, comprenant pour moitié au moins des espaces verts **majoritairement** arborés. Un alignement d'arbres devra être matérialisé le long de la rue de la Libération pour prolonger l'alignement bâti.

12.4. Dans le secteur 1-AUc les espaces classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, devront faire l'objet d'un maintien en espaces boisés majoritaires.

12.5. Dans le secteur 1-AUe les espaces classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, devront faire l'objet d'un maintien ou d'une reconstitution d'espaces boisés et de milieux naturels mixtes formant un biotope continu uniquement divisé par des cheminements piétons et/ou cycles conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur. Les autres espaces verts et arborés du secteur devront être compatibles avec les prescriptions des OAP.

Les espaces verts en pleine terre de chaque lot ou unité foncière (hors stationnement ou aires de manœuvre) devront représenter au moins 20% de la superficie du lot ou de l'unité foncière.

Les poches de stationnement devront être majoritairement perméables, et devront comporter 1 arbre à tige pour 5 places à créer.

Sous-section 4 : Stationnement

Article AU13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Les normes minimales de stationnement applicables par destination ou sous-destination sont définies pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement et de programmation. A défaut de précisions dans ce document, les normes générales définies en annexe du présent règlement sont applicables, sauf en 1-AUb **et en 1-AUe**.

Dans le secteur 1-AUb, les aires de stationnement devront être réalisées en souterrain ou en rez-de-chaussée des immeubles, à raison de 1,5 places au minimum par logement. Des aires supplémentaires pour les visiteurs, le chargement des véhicules

électriques, les PMR devront être réalisées, **éventuellement en aérien**, à raison de 10 place au moins pour l'ensemble du secteur.
Pour les autres destinations éventuellement admises, les normes générales du PLU s'appliquent.

Dans le secteur 1-AUe, les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement s'appliquent pour les véhicules à moteur. Elles doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans l'OAP pour ce qui concerne le traitement qualitatif des aires et le stationnement des cycles.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article AU14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, sans toutefois être inférieures à 4 mètres, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile.

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.

En outre :

- **dans le secteur 1-AUa**, l'organisation des voiries devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

- **dans le secteur 1-AUb**, un seul accès motorisé sera autorisé pour l'ensemble du secteur, depuis la rue de la Libération, sauf véhicules autorisés.

- ***dans le secteur 1-AUe, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être compatibles avec les OAP du secteur.***

14.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article AU15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

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

15.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être recueillies et évacuées dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et en privilégiant l'infiltration.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Dans le secteur 1-AUe, les eaux pluviales des parcelles privées doivent être intégralement infiltrées à la parcelle, ou récupérées pour l'arrosage. Les eaux pluviales sur voiries doivent être dirigées vers des noues avant infiltration.

15.3. Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité seront souterrains et installés en limite de propriété. Les branchements devront être réalisés en souterrain.

Article AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article AU17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison sa participation à la trame verte et bleue de la trame urbaine de Huningue.

Elle comprend les secteurs suivants :

- *le secteur Na correspondant à la partie du canal de Huningue portant les aménagements liés au Parc des Eaux vives,*
- *le secteur Nb représentant des espaces dédiés aux jardins familiaux.*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1. Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N2 notamment :
- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
 - La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
 - Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés, sauf nécessité technique ou besoins spécifiques du Parc des Eaux Vives.
 - Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N2.

Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux divers s'ils sont nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site, à la prévention des risques et au fonctionnement du trafic fluvial et ferré ainsi qu'à l'entretien du Rhin et du canal de Huningue.
- 2.2. Les installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation des boisements et à leur mise en valeur récréative.
- 2.3. Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de logements. Dans le secteur Na, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements d'intérêt collectif à condition d'être liés au fonctionnement du Parc des Eaux Vives ou à l'entretien du canal et de ses berges.

- 2.4.** Les équipements d'infrastructure à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'intérêt public.
- 2.5.** **Dans le secteur Na** sont autorisées les aires de jeux et de sports ouvertes au public, ainsi que les aménagements et installations nécessaires ou liés au fonctionnement du Parc des eaux Vives et aux activités de loisirs. Les constructions dans ce secteur se limiteront aux éléments techniques de franchissement (ponts, passerelles...) de sécurité et d'hygiène pour les usagers du Parc.
- 2.6** **Dans le secteur Nb** sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface au sol n'excède pas 12 m².

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 : Emprise au sol

Dans le secteur **Nb** l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m².

Article N5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Dans toute la zone, secteur Nb exclu, la hauteur de toute construction comptée à partir du niveau moyen du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage.
- 5.2.** Dans le secteur Nb, les abris de jardins ne peuvent excéder 2,50 m de hauteur totale.
- 5.3.** Sont exemptés de la règle de hauteur les équipements d'infrastructure de faible emprise ainsi que les équipements publics, les ouvrages de franchissement du Rhin et leurs éléments liés.

Article N6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages de franchissement du Rhin et leurs éléments liés, aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux ouvrages liés à la sécurisation des berges du Rhin, aux activités fluviales.

- 6.1.** Sauf en Na et Nb, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies existante ou projetées.
- 6.2.** En Na, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies, sauf nécessités techniques.
- 6.3.** En Nb, les abris de jardin devront être implantés suivant l'alignement architectural défini par les constructions environnantes.

Article N7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Néant

Article N8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Néant

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

Article N9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 9.2. Les abris autorisés dans le secteur Nb devront présenter un « aspect bois » et présenter une cohérence d'ensemble sur le secteur.

Article N10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1. Le plan de zonage identifie les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Article N11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

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

Article N12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1. Les plantations d'alignement classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, devront être maintenues. Les arbres devront être remplacés en cas de chute ou de problème sanitaire.

Sous-section 4 : Stationnement

Article N13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 13.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies en annexe du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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

Article N14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article N15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1. Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2. Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes au règlement d'assainissement annexés au présent PLU.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Article N17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la commune est destiné à la réalisation d'une liaison douce à travers les jardins familiaux en direction de Saint-Louis.

Annexe1 : normes de stationnement

Les normes suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Applicables pour :

Stationnement des véhicules motorisés

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

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

Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

Destination	Sous-destination	Normes minimales
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	Néant
	Exploitation forestière	Néant
<i>Habitation</i>	Logement (sauf UBa et 1-AUb)	<ul style="list-style-type: none">- Maisons individuelles, immeubles collectifs ou ensemble de logements regroupant 10 logements ou moins : 2 places de stationnement par logement.- Immeubles collectifs ou ensemble de logements regroupant plus de 10 logements : 1.5 place par logement en arrondissant le total à l'entier supérieur. Ajouter 2 places pour les visiteurs par tranche finie de 500 m ² de surface plancher à destination de l'habitation.
	Hébergement	60% Surface de plancher
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour l'artisanat et de surface de vente pour le commerce.
	Restauration	60% Surface de plancher
	Commerce de gros	2 places minimum par opération
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche de 50 m ² de surface
	Hébergement hôtelier et touristique	60% Surface de plancher

	Cinéma	1 place pour 10 personnes
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	Industrie	10% Surface de plancher
	Entrepôt	10% Emprise au sol
	Bureau	Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 10 personnes
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	2 places minimum par opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2 places minimum par opération
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1 place par classe Périscolaire : 1 place par encadrant Santé et action sociale : 40% Surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 4 personnes/effectif maximal, avec un minimum de 4 places par établissement.
	Equipements sportifs	1 place pour 4 personnes/effectif maximal, avec un minimum de 4 places par établissement.
	Autres équipements recevant du public	2 places minimum par opération

Nonobstant les normes précédentes, la mutualisation des aires de stationnement entre différents équipements ou différentes activités peut être étudiée.

Personnes à mobilité réduite :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Chargement des véhicules électriques : des places réservées au chargement des véhicules électriques devront être réalisées à raison d'une place par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places (les places devront être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable).

Stationnement des cycles

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour les cycles en fonction de la destination des constructions :

Immeubles collectifs :

Pour la totalité des zones, un espace de 1,5 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher sera réservé pour les cycles.

Bureaux :

Pour la totalité des zones, un espace de 1,5 m² sera réservé pour les cycles par tranche de 50m² de surface de bureaux.

Commerces :

Pour la totalité des zones, un espace de 1,5 m² sera réservé pour les cycles par tranche de 50.m² de surface de vente de commerce.

Industrie et autres activités

Un espace sera réservé pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil des établissements. L'emprise de cet espace sera au minimum de 1% de la surface de plancher hors stockages des locaux concernés.

Services publics ou d'intérêt collectif, enseignement :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment à raison d'1,5 m² au moins pour 20 personnes.

Typologie et définitions

*Un parc de stationnement est un lieu spécialement aménagé pour le garage des automobiles. On distingue les **parkings en surface**, les **parkings souterrains** ou **fermés**, les **parkings aériens à étages**, les **parkings ouverts**, les **parkings ou parcs relais (P+R)**.*

Le parking de surface se situe de plain-pied, à l'extérieur, sur l'espace public ou privé. Ce type de parking comprend le stationnement en voirie (places le long d'une rue, d'un quai, etc.) et les espaces dégagés à cette fin entre des bâtiments ou sur d'autres terrains libres.

Le parking souterrain se situe en-dessus du niveau du sol, sur un ou plusieurs niveaux, le plus souvent sous les bâtiments qu'ils desservent (immeubles, industries, gares; aéroports, etc...)

Le parking aérien à étages est un bâtiment construit en élévation à l'extérieur. Son mode de fonctionnement ressemble beaucoup à celui du parking souterrain à la différence qu'il ne demande pas de lourds travaux de creusement. Des rampes permettent de monter ou de descendre les étages en voiture.

Il existe différents types de parkings à étages selon le mode de construction (en béton, à structure métallique, ou mixte béton/métal) et selon la configuration des rampes d'accès et de circulation entre les différents niveaux.

Du fait de leur forme, les parkings à étages sont également appelés **parkings silo** même lors de construction semi-enterrées.

Le parking en superstructure largement ventilé est un parking dont la ventilation est assurée par des baies latérales de ventilation. La ventilation y est naturelle, elle permet

les échanges d'air extérieur et intérieur sans participation mécanique. On parle également de parking ouvert.

Les parcs relais (P+R) sont subventionnés par les collectivités car ils favorisent la mobilité générale et la mutualisation des moyens de transports publics ou privés notamment avec la pratique du co-voiturage. Ils sont généralement positionnés aux abords immédiats des villes et à proximité des gares routières ou ferroviaires, du tramway, des arrêts de bus...

ANNEXE 2 : Les boisements

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ANNEXE 3 : éléments à protéger

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour **des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour **des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Eléments du plan de détail du PLU de HUNINGUE protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

1	Place Abbatucci : protection de la place d'arme comportant en son centre le monument commémoratif classé et en sa périphérie des alignements de tilleuls
2	Jardin du Musée : protection du principe d'un jardin à la française
3	Jardin des Pâtures : mise en valeur des vestiges de Vauban, incluant la restitution de la demi-lune, et protection du principe de parc public et lieu de détente renaturé
4	Square Souston : maintien d'une alternance d'arbres et d'espaces verts entretenus et fleuris
5	Parvis de l'église du Christ-Roi : maintien d'un espace vert arboré
6	Butte Felder : mis en valeur conservatoire des composantes du cavalier Vauban, participation à la biodiversité par la mise en place d'espaces verts, en belvédère, pouvant comporter des éléments de signalétique, du mobilier urbain, un verger-école et des plantations respectueuses du patrimoine militaire
7	Maintien d'un cœur d'îlot non bâti et perméable comportant une trame verte arborée
8	Maintien d'une trame végétale d'accompagnement des logements collectifs et des aires de stationnement
9	Mis en valeur des abords et de la couverture de la poudrière, comportant un accompagnement végétal léger respectueux de la bonne lecture du patrimoine militaire
10	Préservation d'un cœur d'îlot végétalisé, comportant des traces des vestiges de Vauban et participant aux continuités vertes urbaines
11	Marge de recul plantée entre la zone urbaine UB et le bâti du site Carpenter en UE
12	Parc Pyramide-Monument aux morts : maintien d'un espace vert arboré accessible au public.
13	Parc du Temple et jardin attenant à préserver

