

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du  
PLU*

PROJET D'AMENAGEMENT DU TERMINAL SUD DU PORT D'OTTMARSHEIM



## OTTMARSHEIM

### 3. Règlement mis en compatibilité

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil d'Agglomération du 24 juin 2024.

**Le Vice-Président**



**Rémy NEUMANN**



**Juin 2024**

## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE UE</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE 1AU</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE 2AU</b>	<b>73</b>
<b>CHAPITRE VII – ZONE A</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE VIII – ZONE N</b>	<b>83</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du règlement national d'urbanisme.

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

#### **Article R.111-2**

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

#### **Article R111-4**

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

#### **Article R.111-26**

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

#### **Article R.111-27**

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

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

2.4. Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au P.L.U.

### 3 - **Division du territoire en zones**

Le P.L.U. d'Ottmarsheim définit :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB, qui comprend un secteur UBa ;
- une zone urbaine UC, qui comprend le secteur UCb ;
- une zone urbaine UE, qui comprend les secteurs UEa, UEb et UEc.

La zone à urbaniser sous conditions comprend :

- une zone 1AU avec des secteurs 1AUa, 1AUe et 1AUf ;
- une zone 2AU avec des secteurs 2AUc et 2AUf ;

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A, qui comprend un secteur Aa.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle N, qui comprend les secteurs Na, Nb, Ne, Nf et Nj.

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 [...] »

A Ottmarsheim, 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 l'écoulement et la sécurité publique.

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

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

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

### Electricité

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

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

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 déroger à l'application de l'**article L.113-1** du Code de l'Urbanisme si nécessaire.

## 8 - Recul par rapport aux berges des cours d'eau

Dans tous les cas, et quel que soit le recul indiqué dans la zone en question, les travaux et aménagement nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

## 9 - Lexique

### Définitions issues du lexique national d'urbanisme

---

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

#### Annexe

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

#### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### Construction

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

#### Construction existante

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

#### Emprise au sol

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

#### Extension

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

#### Façade

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

#### Gabarit

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

#### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa

verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives**

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

### **Local accessoire**

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

### **Voies ou emprises publiques**

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

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

### **Autres définitions**

---

Définitions spécifiques au PLU d'Ottmarsheim

**Abri de pâturage** : abri couvre à vocation agricole, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et dont un grand côté est ouvert (=sans mur).

**Acrotère** : relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture plate d'une construction, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

**Attique** : seul et dernier niveau d'une construction à toiture plate, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

**Carport** : abri ouvert pour un véhicule. Il est composé de poteaux qui portent un toit. Il présente une hauteur maximale de 3 mètres et une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>.

**Niveau droit** : doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

**Sous-sol / Niveau** : un sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.





## CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités qui couvre le centre ancien de l'agglomération, dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines.

Elle est intégralement contenue dans Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'UDAP. »

### Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN

La zone UA est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones. Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.

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

Légende :	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

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

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

<b>Légende :</b>	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,

- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA2,
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**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 (dans la limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement)
  - La restauration
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - L'hébergement hôtelier et touristique
  - Les cinémas
  - Les bureaux
  - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** Les constructions d'artisanat et de commerce de détail existants à la date d'approbation du PLU dont la surface de vente dépasse les 800 m<sup>2</sup> de surface de vente, peuvent s'étendre dans la limite de 10% de surface de vente supplémentaire.
- 2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6** L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.7** La transformation, y compris avec changement d'affectation, des annexes agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances. En cas de dépassement des constructions admises dans la zone, cette transformation peut être autorisée à condition de conserver la volumétrie d'origine de la construction.
- 2.8** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.9** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

- 2.9 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

### Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## 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

- 5.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

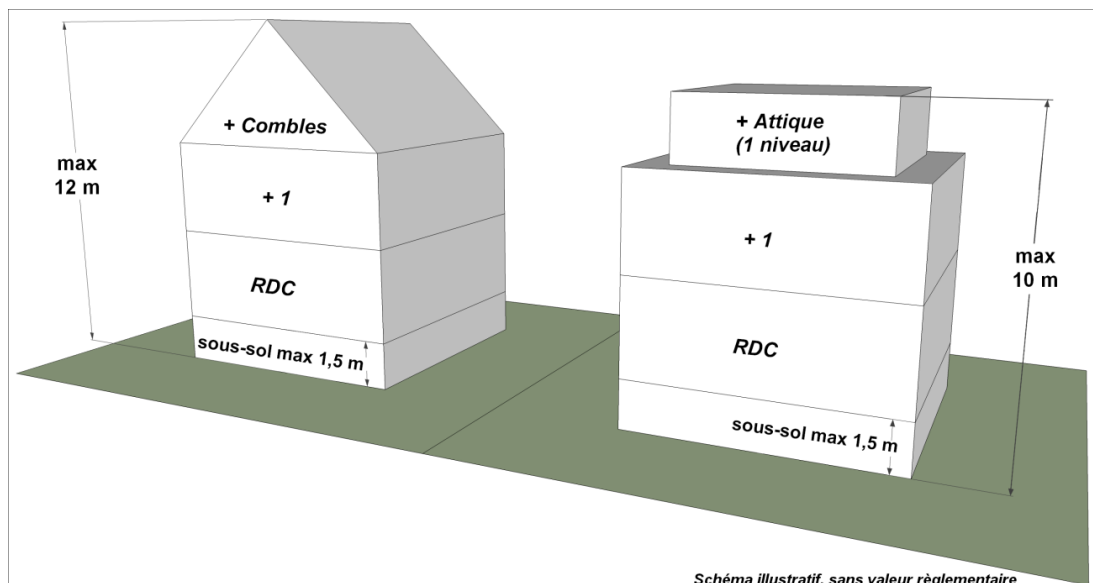
La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage.

En cas de construction dont le corps principal présente une toiture plate végétalisée :

La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat végétalisé (sauf si cette construction ne comporte qu'un seul niveau).

L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.

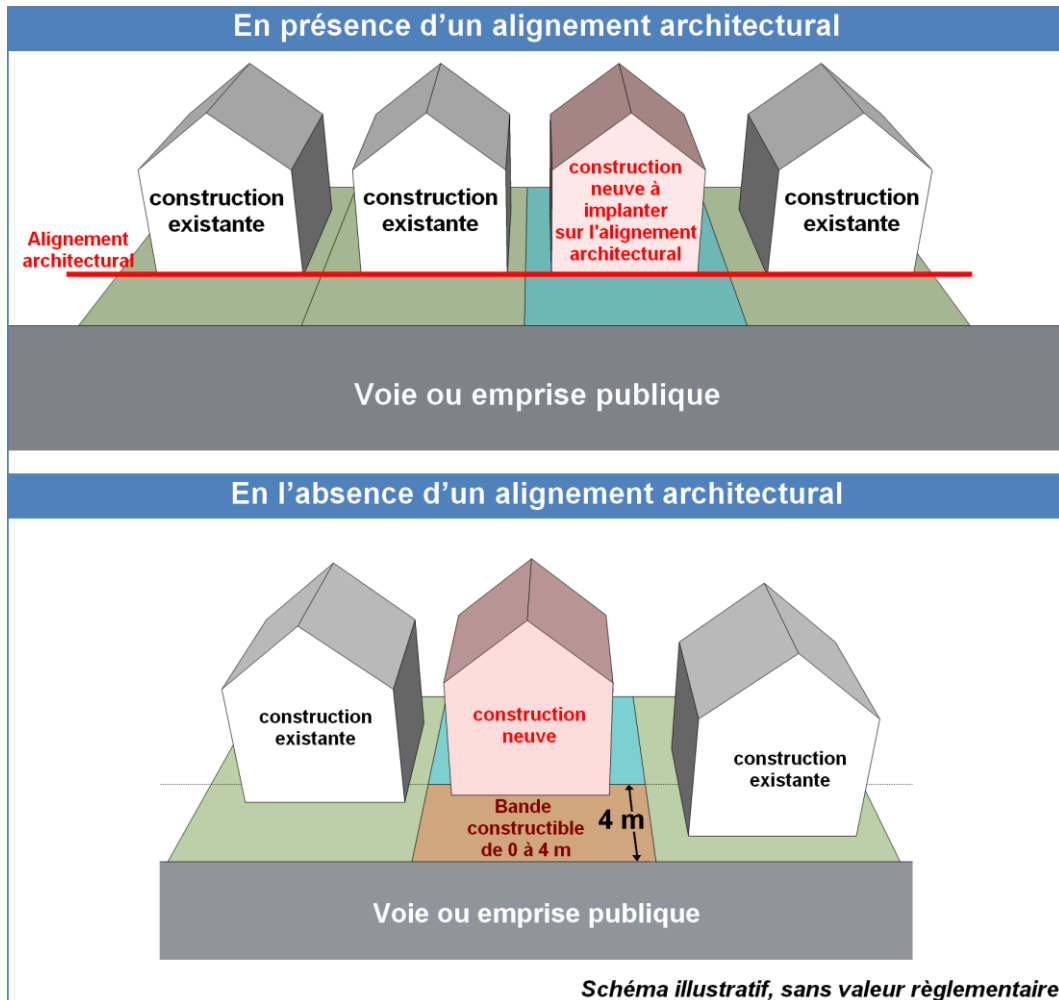


- 5.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 5.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres.
- 5.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

**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 libre.*

- 6.1 Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2 En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques.



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

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement, à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

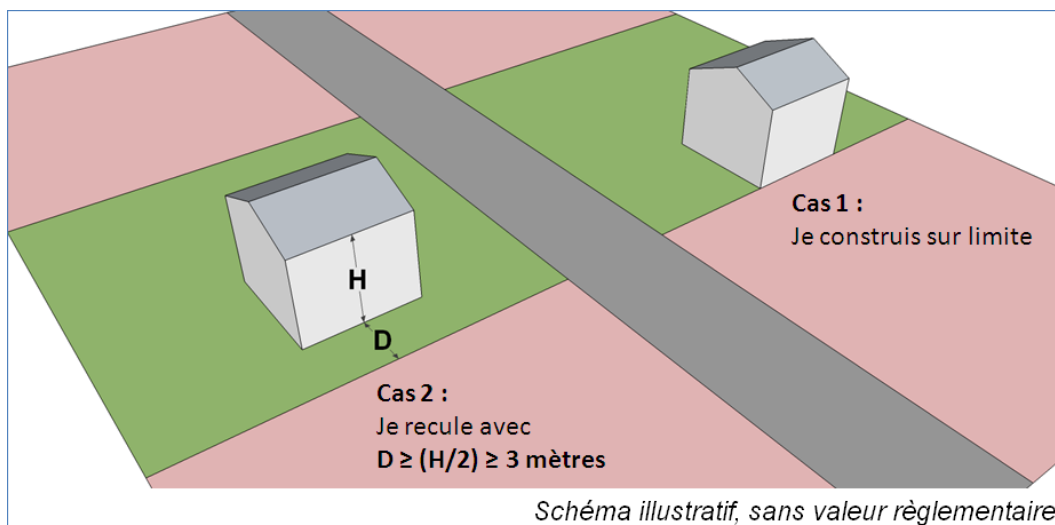
**6.4** Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>) peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

**6.5** 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. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

### **Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou cyclable non ouverte à la circulation automobile, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.*

**7.1** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

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

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

**7.3** La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

**7.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

**8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.



**Article 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**

*Bâtiments*

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

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

*Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

*Façades*

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

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

*Toitures*

Les pentes de toiture du corps principal des constructions à usage d'habitation ne pourront pas être inférieures à 40°

Les toitures plates et à faible pente, végétalisée ou non, sont interdites pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, mais autorisées pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement, à condition que ces ouvrages ne représentent pas plus de 20 % de la surface de la construction principale. Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de ces règles.

Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, d'aspect mat.

*Clôtures*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté ou d'un grillage à larges mailles, ou d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles ne pourront excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La reconstruction à l'identique des murs clôtures existant à la date d'approbation du PLU est admise.

#### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

#### *Antennes*

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

#### *Isolation thermique*

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, etc.

### **Article UA10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

### **Article UA11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain. Les places de stationnement végétalisées et perméables peuvent être comptés dans les 20% d'espaces verts.
- 11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

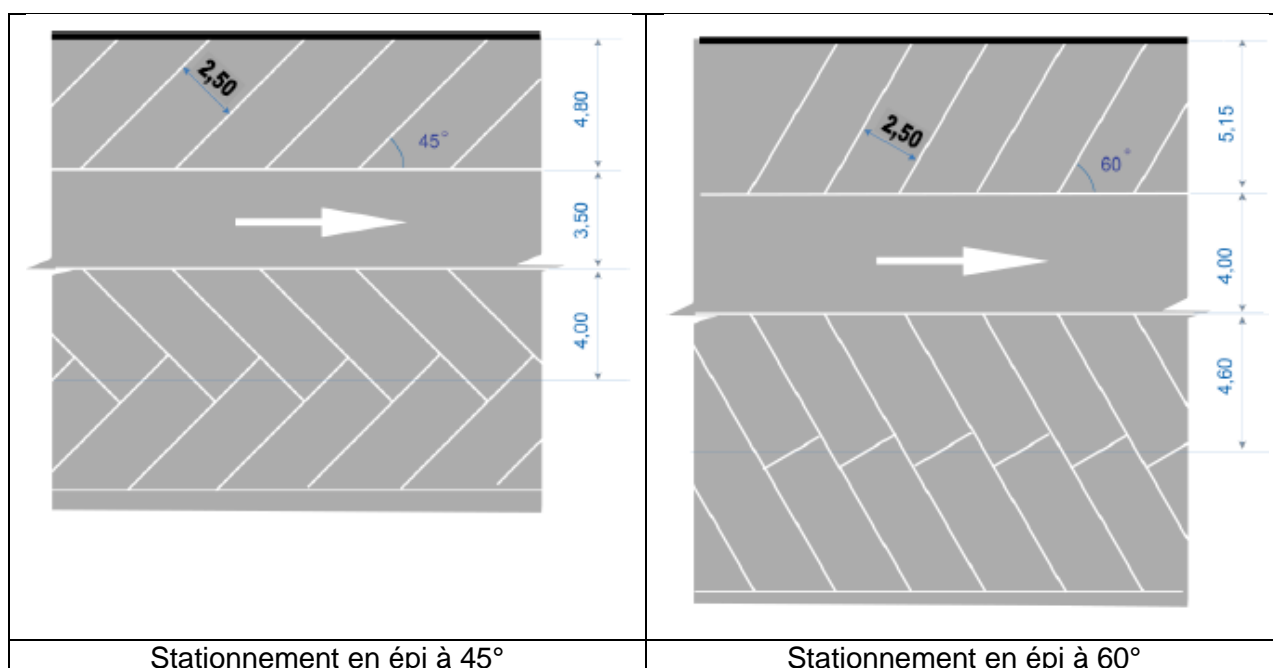
- 11.3 Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.

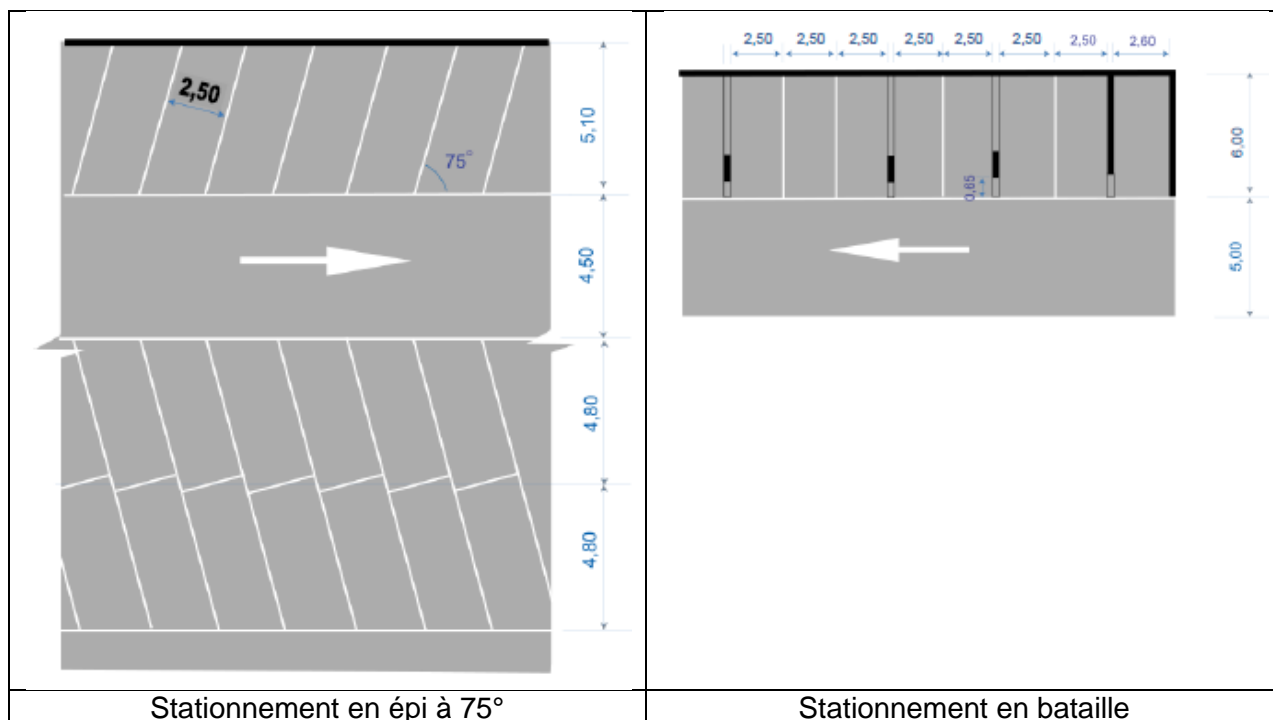
*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article UA12 : 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**

**12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3 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.
- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 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.

**12.1.7** 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.

Destination	Normes minimales
Logement	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement	Une place par possibilité d'hébergement
Artisanat et commerce de détail	40% de la surface de plancher
Restauration	60% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cinéma	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.

Entrepôt	20% de la surface de plancher
Bureaux	50% de la surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.

### 12.3. Stationnement des vélos

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### Article UA13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

#### 13.2 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 UA14 : 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**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**14.2 Assainissement**

**Eaux usées**

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

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

**Eaux pluviales**

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

**Article UA15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

**15.2** 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 UA16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

Néant.

## CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituée par un tissu urbain relativement aéré de moyenne densité, susceptible d'accueillir des services, des commerces et des équipements publics.

Cette zone comprend un secteur UBa délimitant la Cité EDF. »

### Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN

La zone UB est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones. Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

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

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB** et le secteur **UBa**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

#### Légende :

<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB	UBa
Exploitation agricole	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int
Logement		Si 2.3
Hébergement		Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1	Int
Restauration	Si 2.1	Int
Commerce de gros	Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1	Int



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

<b>Légende :</b>	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB2,

- 1.5 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**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 (dans la limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement au sein du pôle de proximité défini dans le DAAC du SCoT, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement en-dehors dudit pôle de proximité)
  - La restauration
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - L'hébergement hôtelier et touristique
  - Les cinémas
  - Les bureaux
  - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3 **Dans le secteur UBa :** l'adaptation, la transformation, l'extension des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire, à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- De plus les constructions annexes (de type abris de jardins, carport, garage, etc.) sont également admises à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- 2.4 Les constructions d'artisanat et de commerce de détail existants à la date d'approbation du PLU dont la surface de vente dépasse les 800 m<sup>2</sup> de surface de vente, peuvent s'étendre dans la limite de 10% de surface de vente supplémentaire.
- 2.5 L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.6 L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.7 L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.8 La transformation, y compris avec changement d'affectation, des annexes agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles

n'entraînent aucune aggravation des nuisances. En cas de dépassement des constructions admises dans la zone, cette transformation peut être autorisée à condition de conserver la volumétrie d'origine de la construction.

- 2.9** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.10** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.11** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

### **Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article UB4 : Emprise au sol**

- 4.1** Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

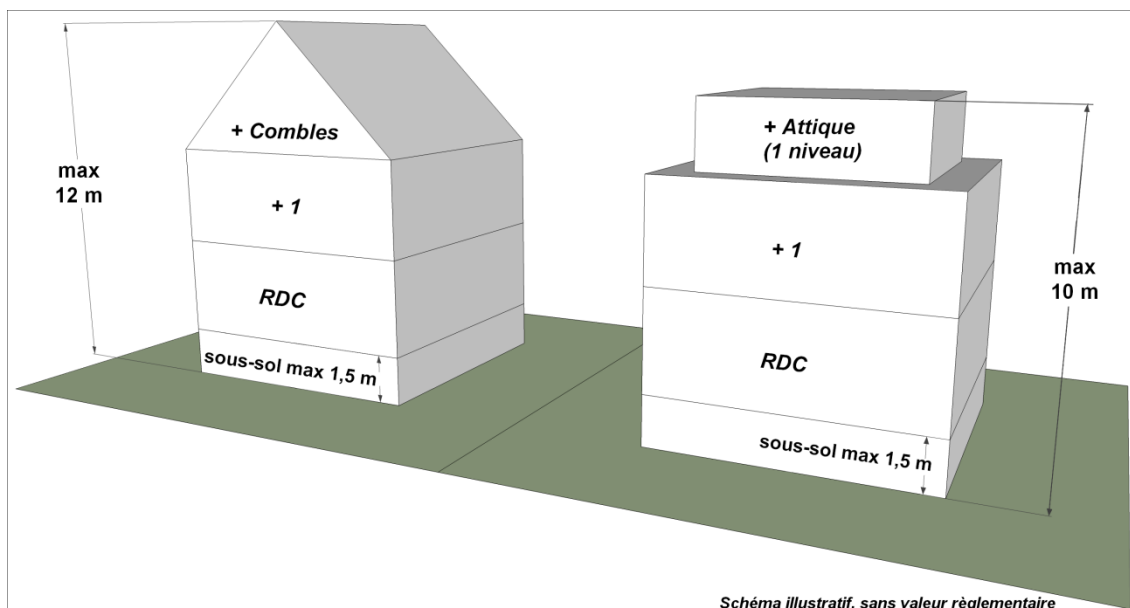
### **Article UB5 : Hauteur des constructions**

- 5.1** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (sauf si cette construction ne comporte qu'un seul niveau).

L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.

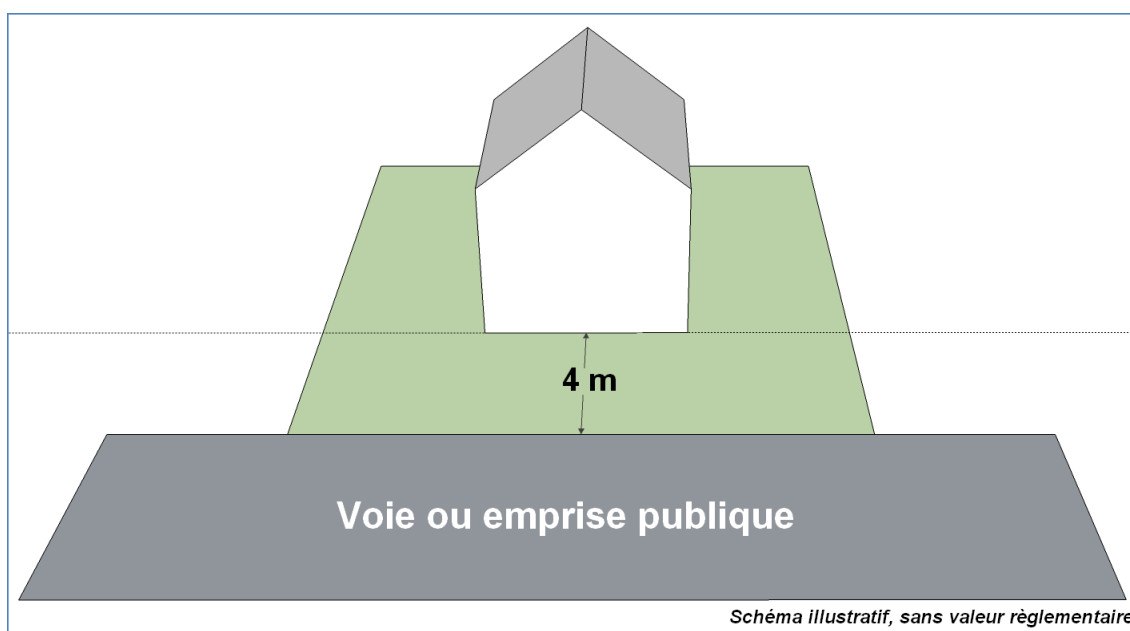


- 5.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 5.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres.
- 5.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.
- 5.5 La transformation et l'adaptation des constructions existantes présentant plus de trois niveaux est admise.

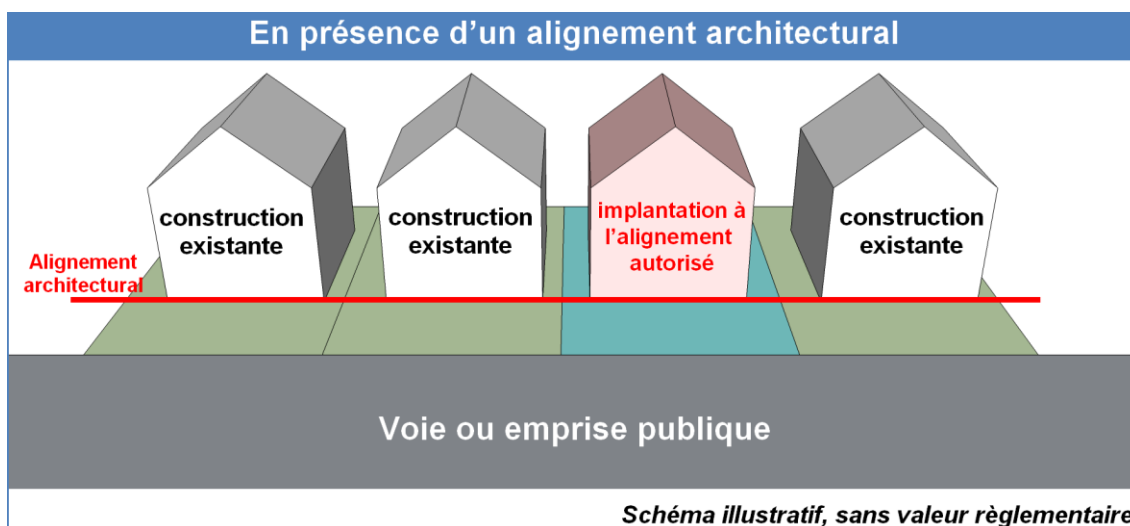
**Article UB6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- 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.



- 6.2 Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, l'implantation le long de cet alignement peut être imposée.



- 6.3 En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

- 6.4 Les dispositions des articles 6.1. à 6.2. ne s'appliquent pas aux :

- carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>) ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement, à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

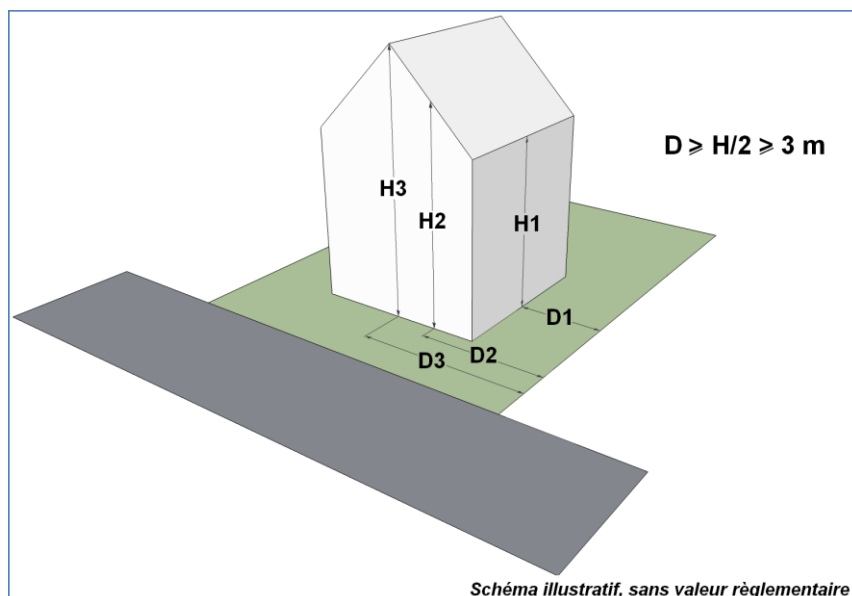
### Article UB7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à

la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



## 7.2 Nonobstant l'article 7.1 :

Des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres, et leur longueur cumulée ne dépasse pas 10 mètres sur une limite et 12 mètres sur plusieurs limites séparatives.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

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

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

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur la limite séparative

## 7.4 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

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

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

## **Article 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 Dispositions particulières**

#### *Bâtiments*

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

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

#### *Matériaux*

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

#### *Façades*

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

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

#### *Toitures*

Les toitures plates, ou à très faible pente, sont autorisées.

#### *Clôtures*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre. La hauteur limite du mur-bahut est fixée à 0,50 mètre maximum par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, à base d'essences locales, ou de murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie de conception simple. Les clôtures sur limite séparative pourront être constituées de grilles ou grillages.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

#### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

#### *Antennes*

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

### **Article UB10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

### **Article UB11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** 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 paysage ou à la trame verte et bleue définie dans l'OAP Paysage et Trame verte et bleue (document 4.b.).
- 11.2** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain.
- 11.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 11.4** L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction exceptés les aires de stationnement et leur accès devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.
- 11.5** Les nouvelles plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.



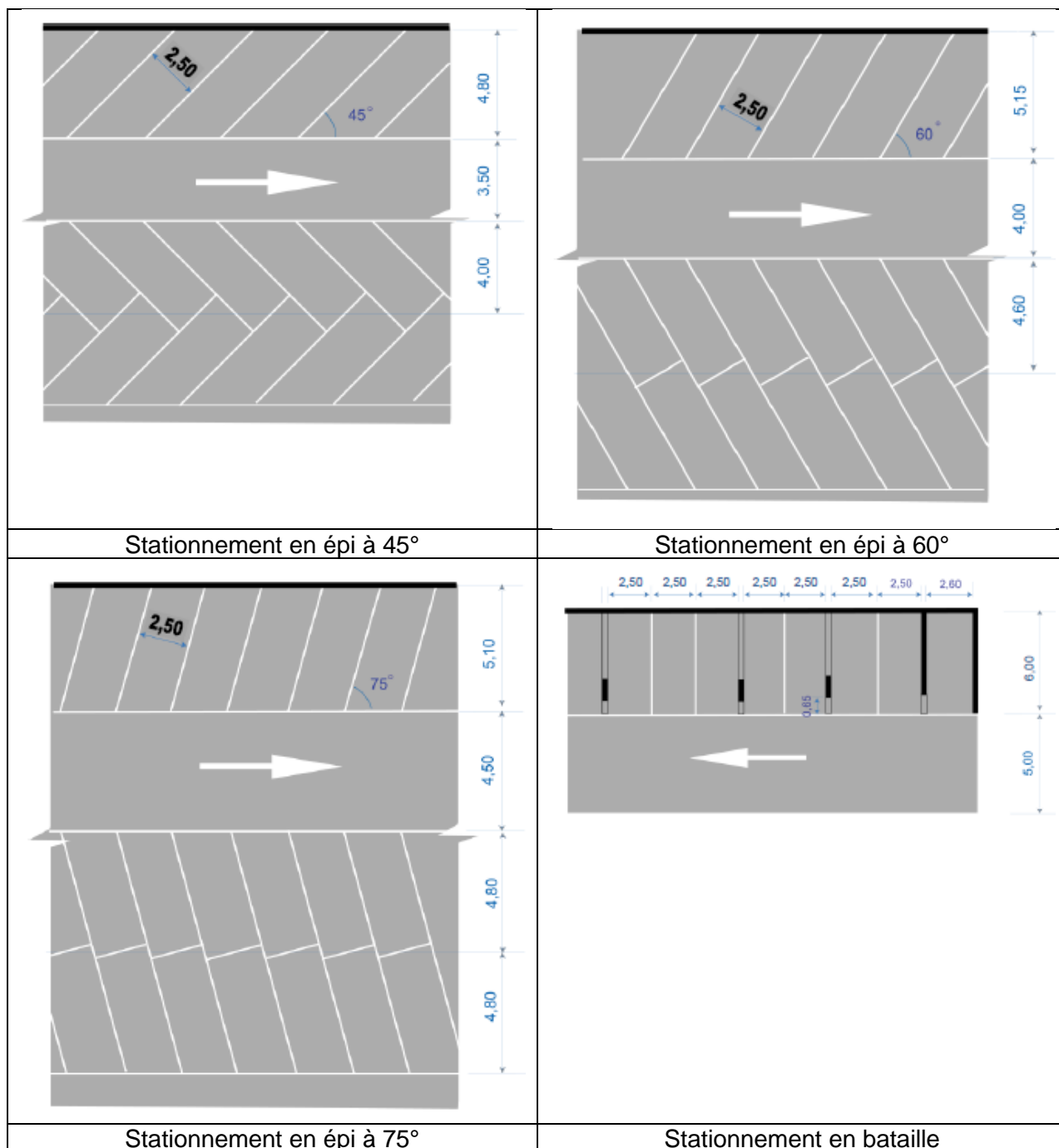
- 11.6** Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article UB12 : 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**

**12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** 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.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** 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.

- 12.1.7** 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.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Logement	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement	Une place par possibilité d'hébergement
Artisanat et commerce de détail	40% de la surface de plancher
Restauration	60% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cinéma	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.
Entrepôt	20% de la surface de plancher
Bureaux	50% de la surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.

### **12.3. Stationnement des vélos**

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### **Article UB13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance

ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

### **13.2 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 UB14 : 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**

### **14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### **14.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

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

## **Eaux pluviales**

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

## **Article UB15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

**15.2** 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 UB16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

Néant.

## CHAPITRE III – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone d'équipements. Elle comprend un secteur UCb qui correspond à la déchetterie ».

### Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN

La zone UC est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones. Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

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

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UC** et le secteur **UCb**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

#### Légende :

<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

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

<b>Sous-destinations (2 sur 2)</b>	<b>UC</b>	<b>UCb</b>
Cinéma	Int	Int
Industrie	Int	Int
Entrepôt	Int	Int
Bureau	Int	Int
Centre de congrès et d'exposition		Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Int
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement		Int
Etablissements de santé et d'action sociale		Int
Salles d'art et de spectacles		Int
Equipements sportifs		Int
Autres équipements recevant du public		Int

<b>Légende :</b>	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 2.1 **Dans la zone UC** : les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des établissements.
- 2.2 **Dans le secteur UCb** : toutes les constructions et installations nécessaires à la déchetterie et à ses installations, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des autres zones et secteurs.
- 2.3 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.4 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.5 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**Article UC3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UC4 : Emprise au sol**

Néant.

**Article UC5 : Hauteur des constructions**

- 5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au point le plus en haut.
- Dans le secteur UCb**, cette hauteur maximum est abaissée à 8 mètres.
- 5.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.



## **Article UC6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.*

- 6.1** Sauf dans le secteur UCb, les constructions devront être établies :
- soit à l'alignement architectural défini par les plans de façades des constructions avoisinantes ;
  - soit en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2** Dans le secteur **UCb**, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

## **Article UC7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Dans la zone UC :**

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

### **7.2 Dans le secteur UCb :**

Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.

- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

## **Article UC9 : 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 UC10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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 UC11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** 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 paysage ou à la trame verte et bleue définie dans l'OAP Paysage et Trame verte et bleue (document 4.b.).

**11.2** Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.

### **11.3 Dans la zone UC :**

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain. Les places de stationnement végétalisées et perméables peuvent être comptés dans les 15% d'espaces verts.

### **11.4 Dans le secteur UCb :**

Néant.

### *Sous-section 4 : Stationnement*

## **Article UC12 : 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 dispositions suivantes ne sont pas applicables, dans le secteur UCb.*

### **12.1. Dispositions générales**

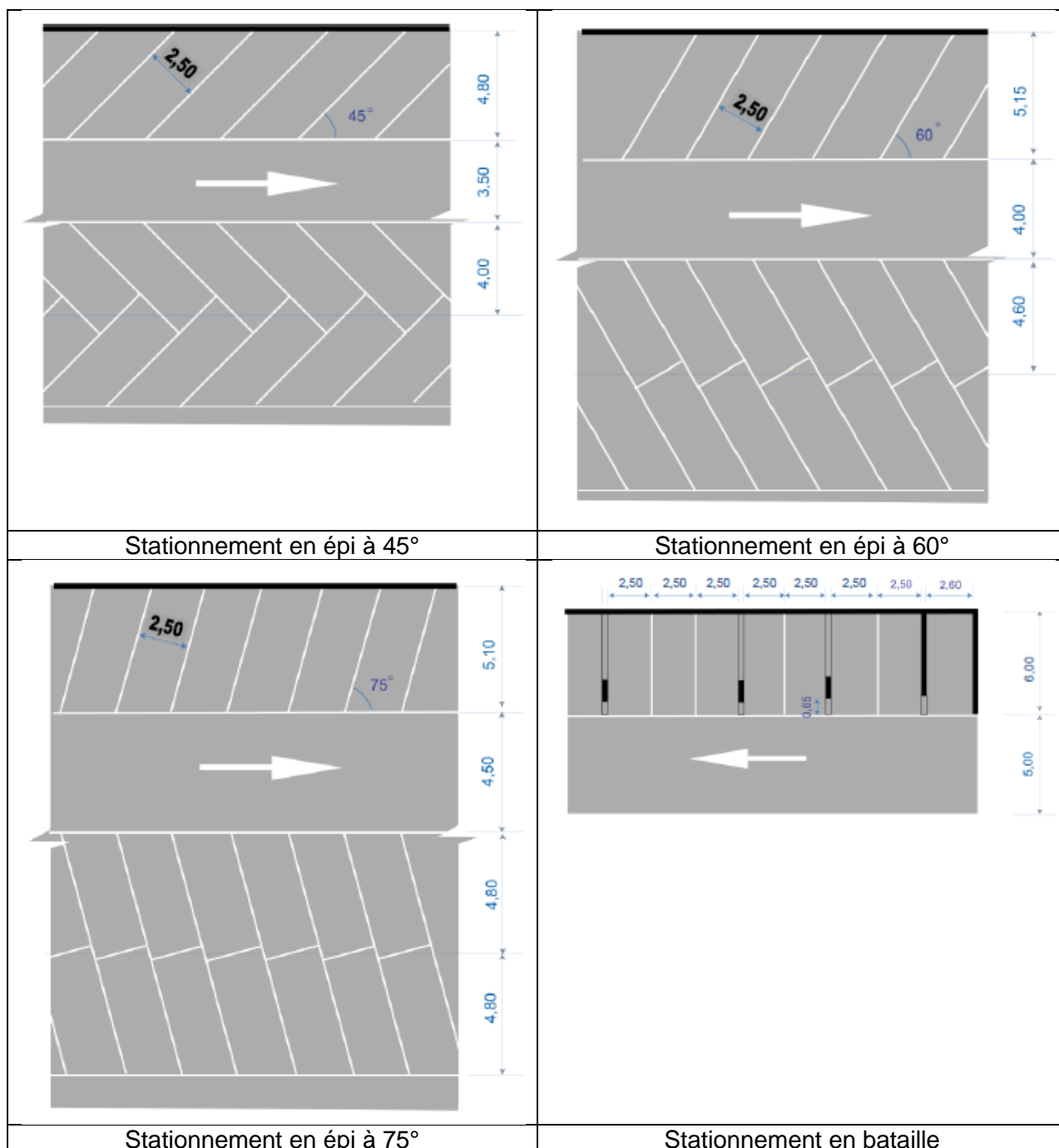
**12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

**12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

**12.1.3** 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.

- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 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.

- 12.1.7** 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.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Equipements publics	Le nombre de places à créer devra être proportionnel au nombre de personnes que peut accueillir l'équipement. La base de calcul étant 1 place pour 5 personnes.

### **12.3 Stationnement des vélos**

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

### **12.4 Stationnement des véhicules électriques**

Les besoins propres aux véhicules électriques devront être pris en compte.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

### **Article UC13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

### 13.2 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 UC14 : 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**

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### Eaux usées

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

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

#### Eaux pluviales

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

**Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 15.2** 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 UC16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

Néant.

## CHAPITRE IV – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

### **UE : Industrie lourde et portuaire (dont périmètres Seveso)**

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Cette zone est concernée par les périmètres de protection autour des installations industrielles à risque technologique (PPRT), définis en application de la directive Seveso. Les bureaux, services et l'entreposage (logistique) y sont également admis.

### **UEa : Industrie légère, commerce et hôtellerie**

Il s'agit d'un secteur voué aux industries ne générant pas de périmètre de danger, à l'artisanat, aux services, au commerce de détail de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, au commerce lié à de la production et à l'activité hôtelière et à la restauration à visée professionnelle. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité présente dans la zone (pas de logistique pure). Les bureaux y sont également admis.

### **UEb : Usine hydroélectrique et centre de formation EDF**

Il s'agit d'un secteur voué à l'usine hydroélectrique, au centre de formation EDF et à l'installation éventuelle de tout nouveau moyen de production EDF. Dans le secteur sont admis les bureaux et locaux techniques et industriels liés aux administrations publiques (ici EDF est assimilé à une administration publique).

### **UEc : logistique et services**

Il s'agit d'un secteur voué aux activités d'entreposage (logistique) et aux services. Les bureaux et l'industrie y sont également admis.

### **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN**

La zone UE est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- G : zone grisée – entreprises sources
- R : zone d'interdiction stricte
- r : zone d'interdiction
- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.  
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

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

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE** et les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UE	UEa	UEb	UEc
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int
Logement	Si 2.3	Si 2.3 ou Si 2.7	Si 2.3	Si 2.3
Hébergement	Int	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	Si 2.4	Int	Int
Restauration	Int		Int	Int
Commerce de gros	Int		Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Int	
Hébergement hôtelier et touristique	Int		Int	Int
Cinéma	Int	Int	Int	Int
Industrie		Si 2.5	Int	
Entrepôt		Si 2.6		
Bureau			Int	
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Etablissements d'enseignement	Int	Int		Int
Etablissements de santé et d'action sociale	Int	Int	Int	Int



<b>Sous-destinations (2 sur 2)</b>	<b>UE</b>	<b>UEa</b>	<b>UEb</b>	<b>UEc</b>
Salles d'art et de spectacles	Int	Int	Int	Int
Equipements sportifs	Int	Int	Int	Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int	Int	Int

<b>Légende :</b>	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- 1.4** 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 affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE2, en particulier les constructions à usage de piscine.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 2.1** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des établissements voisins.
- 2.2** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité.

- 2.3** Les constructions à usage d'habitation de gardiennage et de fonction dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :
- destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance et/ou le bon fonctionnement des établissements,
  - contiguës et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
  - édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.
- 2.4** **Dans le secteur UEa** : l'artisanat et commerce de détail dans la limite dans les différents cas suivants :
- lorsqu'il s'agit d'activités commerciales annexes à une activité productive principale,
  - ou, lorsque que la surface de vente ne dépasse les 300 m<sup>2</sup> par établissement.
- 2.5** **Dans le secteur UEa** : l'industrie à condition de ne pas générer de périmètre de danger.
- 2.6** **Dans le secteur UEa** : la création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une activité existante dans la zone ou créée de façon concomitante.
- 2.7** **Dans le secteur UEa** : pour les constructions à usage d'habitations existantes et régulièrement édifiées et non liées à une activité économique :
- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
  - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou de 10% de surface de plancher supplémentaire,
  - l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux ;
- (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)
- 2.8** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.9** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.10** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

### Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### Article UE4 : Emprise au sol

Néant.

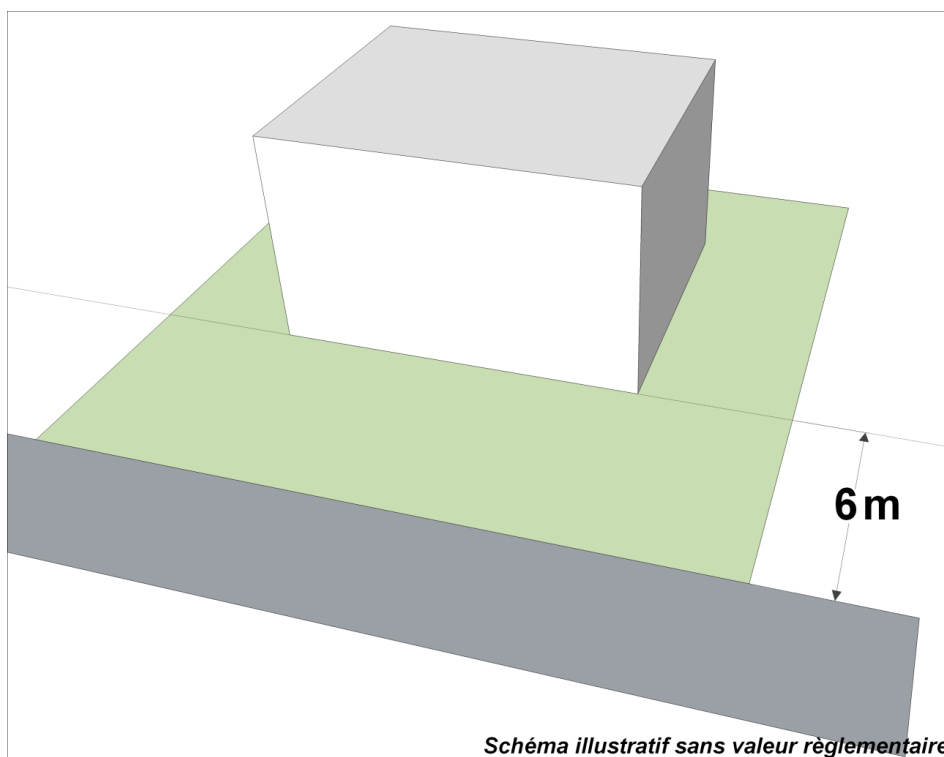
### Article UE5 : Hauteur des constructions

- 5.1 La hauteur maximale des constructions est détaillée sur le règlement graphique « 3.f. Hauteur des constructions le long de la bande rhénane ».
- 5.2 De plus, la hauteur des constructions sera abaissée à 8 mètres maximum au sein des couloirs de passage des lignes électriques à haute tension.

### Article UE6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

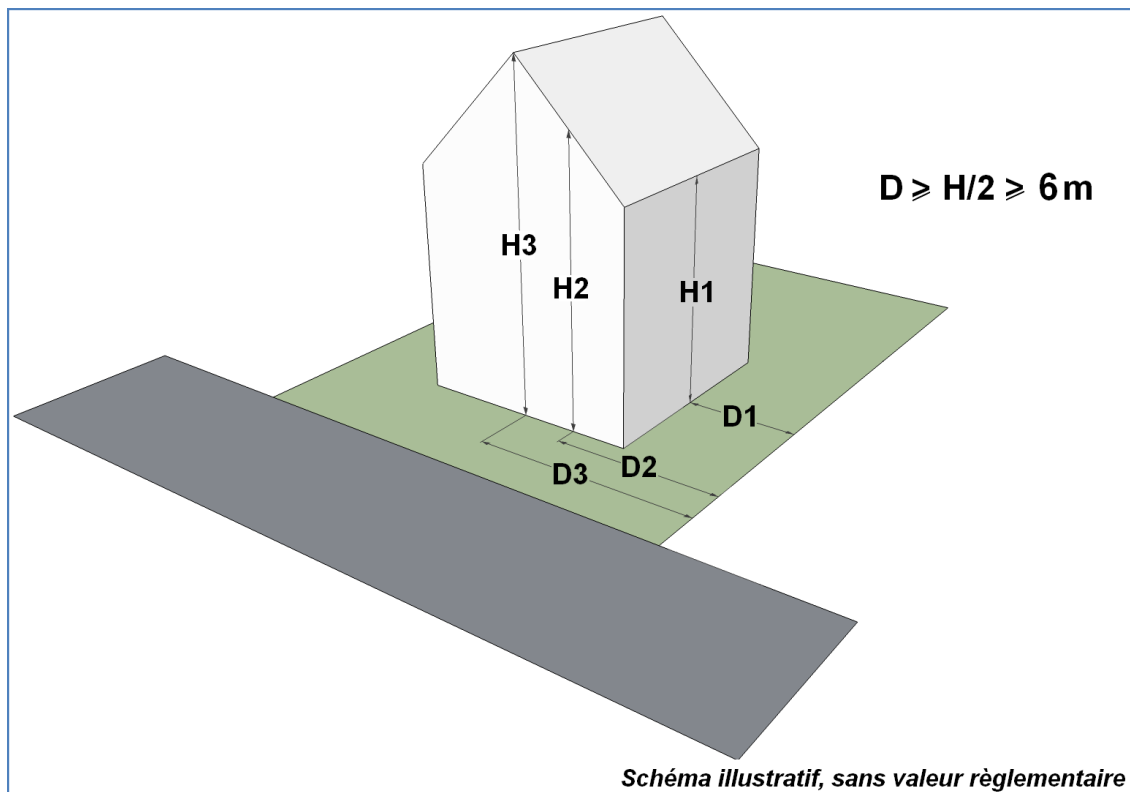
*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.*

- 6.1 Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



## Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



- 7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

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

### 9.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs vives sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

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

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

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

## **9.2 Dépôts et stockage**

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

Dans la zone UE jouxtant la RD 52 et les secteurs UEa et UEb, aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

## **9.3 Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En façade de la R.D. 52, les clôtures ne devront pas être opaques afin de maintenir des perspectives visuelles sur les architectures de qualité et les aménagements paysagers.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais devront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales.

Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer la boîte aux lettres et les coffrets EDF-GDF.

## **Article UE10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

## **Article UE11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** 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 paysage ou à la trame verte et bleue définie dans l'OAP Paysage et Trame verte et bleue (document 4.b.).
- 11.2** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.
- 11.3** L'arbre repéré au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devra être protégé.
- 11.4** Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.
- 11.5** **Dans la zone UE et le secteur UEa** : en façade de la RD 52 un arbre devra être planté tous les 50 m<sup>2</sup> d'espace vert à créer.
- 11.6** Les aires de stationnement réservées aux voitures feront l'objet d'un traitement paysager par le biais d'un plan de végétalisation.

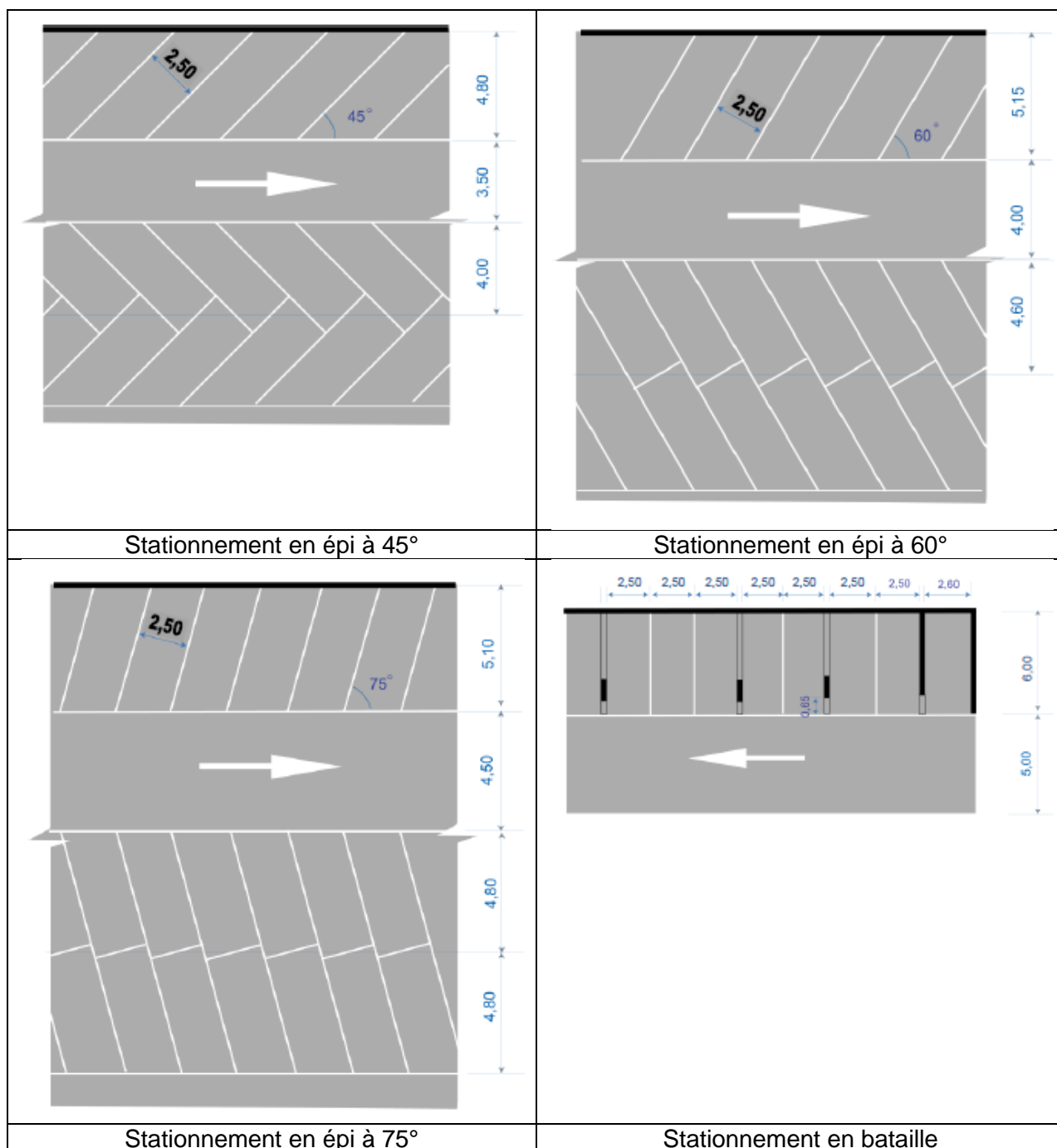
### *Sous-section 4 : Stationnement*

## **Article UE12 : 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**

### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** 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.

- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 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.

- 12.1.7** 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.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Logement	Une place par logement
Artisanat et commerce de détail	40% de la surface de plancher
Restauration	60% de la surface de plancher
Commerce de gros	40% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	10% de la surface de plancher
Entrepôt	20% de la surface de plancher
Bureaux	50% de la surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.

### **12.3. Stationnement des vélos**

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



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### **Article UE13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de bande roulante inférieure à 8 mètres. De plus, la largeur des trottoirs doit être au moins égale à 1,5 mètre.

##### **13.2 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.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

### *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 UE14 : 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**

##### **14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

## 14.2 Assainissement

### Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, lorsqu'il existe, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Le traitement des eaux industrielles et leur évacuation ne seront pas pris en compte par le gestionnaire du réseau et seront soumis à l'avis de l'ARS.

### Eaux pluviales

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

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

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

## **Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 15.2** 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 UE16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : création d'un chemin de circulation pour les engins agricoles.

## CHAPITRE V – ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

*Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Cette zone comprend :*

*- 1AUa : secteur à dominante d'habitat qui comprend des sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 qui indiquent un phasage.*

*- 1AUe : Il s'agit d'un secteur d'extension à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Les bureaux et l'entreposage (logistique) y sont également admis.*

*- 1AUf : Il s'agit à l'ancienne plate-forme douanière autoroutière, en attente d'un projet de réaménagement global. Le stationnement des poids lourds et les installations sanitaires nécessaires et liées y sont autorisés.*

### **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN**

La zone 1AU est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.  
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

La zone 1AU comprend différents secteurs d'OAP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4.a. OAP urbaines).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **Article 1AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **1AU**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AU2. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

<b>Légende :</b>	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AU2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

<b>Sous-destinations (1 sur 2)</b>	<b>1AUa1</b>	<b>1AUa2</b>	<b>1AUe</b>	<b>1AUf</b>
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int
Logement	Si 2.2	Si 2.3	Si 2.4	Int
Hébergement	Si 2.2	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.2	Int	Int	Si 2.6
Restauration	Int	Int	Int	Si 2.6
Commerce de gros	Int	Int	Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.2	Int	Int	Si 2.6
Hébergement hôtelier et touristique	Int	Int	Int	Si 2.6
Cinéma	Int	Int	Int	Int
Industrie	Int	Int		Int
Entrepôt	Int	Int		Si 2.6
Bureau	Si 2.2	Int		Si 2.6
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Int	Int	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Etablissements d'enseignement		Int	Int	Int
Etablissements de santé et d'action sociale		Int	Int	Int

<b>Sous-destinations (2 sur 2)</b>	<b>1AUa1</b>	<b>1AUa2</b>	<b>1AUe</b>	<b>1AUf</b>
Salles d'art et de spectacles		Int	Int	Int
Equipements sportifs		Int	Int	Int
Autres équipements recevant du public		Int	Int	Int

<b>Légende :</b>	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>Si 2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AU2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- 1.4** 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 à l'article 1AU2,
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AU2 : 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 infrastructures, ouvrages, constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
- Les travaux d'aménagement viaires et la création de parcs de stationnement.
- Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

### **2.2 Dans le secteur 1AUa1, les occupations et utilisations du sol à usage principal de logement, d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail (dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente), d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.), à condition :**

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.) ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

**2.3 Dans le secteur 1AUa2**, les occupations et utilisations du sol à usage principal de logement et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.), à condition :

- que soit réalisée une étude préalable conformément au PPRT ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.) ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

**2.4 Dans le secteur 1AUe** : les constructions à usage d'habitation de gardiennage et de fonction dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :

- destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance et/ou le bon fonctionnement des établissements,
- contiguës et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
- édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.

**2.5 Dans le secteur 1AUf** : les aires de stationnement sont autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la bonne gestion et au bon fonctionnement des aires de stationnement. Cela comprend notamment les installations sanitaires comprenant en nombre suffisant des toilettes et des douches.

**2.6 Dans le secteur 1AUf, dans le cadre d'un projet de réaménagement d'ensemble :**

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les bureaux,
- les entrepôts liés à une activité admise dans le secteur.

A conditions d'être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.).

### **Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- 3.1** Dans l'ensemble des secteurs : les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.).

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article 1AU4 : Emprise au sol**

Néant.

### **Article 1AU5 : Hauteur des constructions**

#### **5.1** Dans le secteur 1AUa :

- 5.1.1** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder QUATRE, y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

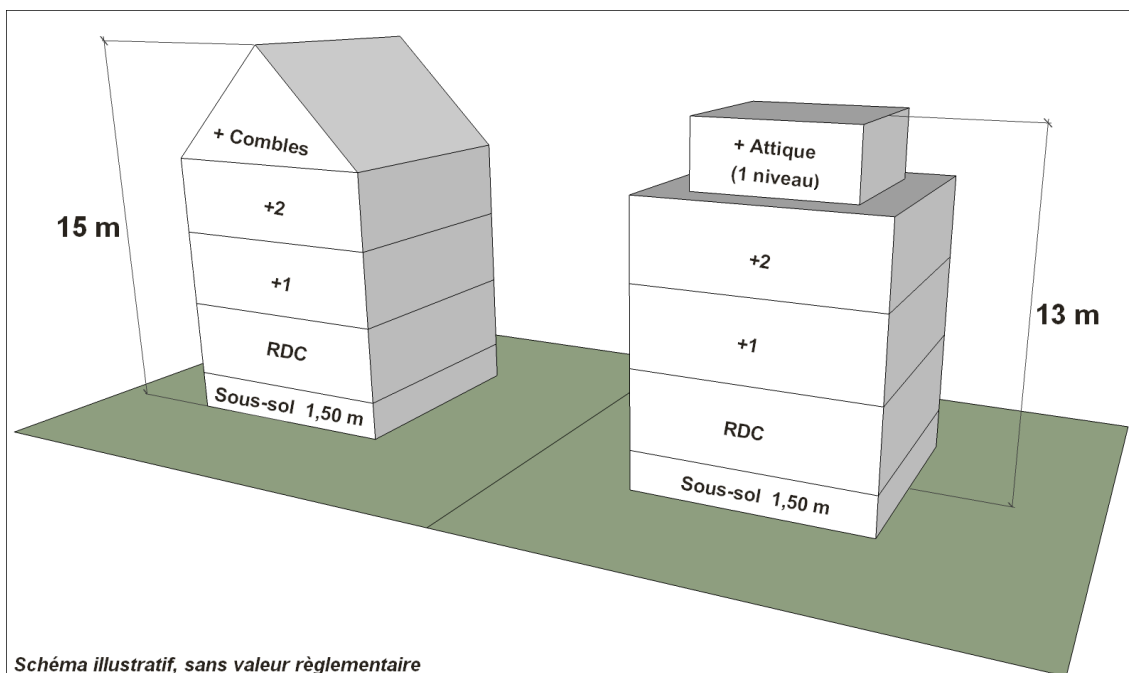
La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres au faitage, et à 13 mètres au point de l'attique le plus haut.

La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (sauf si cette construction ne comporte qu'un seul niveau).

L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

- 5.1.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.
- 5.1.3** La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres.
- 5.1.4** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.





- 5.3** Dans le secteur 1AUe : la hauteur maximale des constructions est détaillée sur le règlement graphique « 3.f. Hauteur des constructions le long de la bande rhénane ».
- 5.4** Dans le secteur 1AUf : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
- 5.5** La hauteur des constructions sera abaissée à 8 mètres maximum au sein des couloirs de passage des lignes électriques à haute tension.

#### Article 1AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.1 Dans le secteur 1AUa :

- Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.).
- Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.

##### 6.2 Dans les secteurs 1AUe et 1AUf :

- Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.).
- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 6.3 De plus, dans le secteur 1AUe uniquement :

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 52.

## **Article 1AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Dans le secteur 1AUa :**

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

### **7.2 Dans le secteur 1AUe :**

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 6 mètres.

### **7.3 Dans le secteur 1AUf :**

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 3 mètres.

**7.4** Dans tous les cas, d'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural commun, ou en cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article 1AU 8.

## **Article 1AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

## **Article 1AU9 : 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 au secteur 1AUa :**

#### *Bâtiments*

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

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

#### *Matériaux*

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

#### *Façades*

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

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

#### *Toitures*

Les toitures plates sont autorisées.

#### *Clôtures*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre. La hauteur limite du mur-bahut est fixée à 0,50 mètre maximum par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, à base d'essences locales, ou de murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie de conception simple. Les clôtures sur limite séparative pourront être constituées de grilles ou grillages.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

#### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

#### *Antennes*

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

### **9.3 Dispositions particulières aux secteurs 1AUe et 1AUf :**

#### *Bâtiments*

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs vives sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

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

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

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

#### *Dépôts et stockage*

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

#### *Clôtures*

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas 1,80 mètres de hauteur **en 1AUf et 2,50 m en 1AUe**. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En façade de la R.D. 52, les clôtures ne devront pas être opaques afin de maintenir des perspectives visuelles sur les architectures de qualité et les aménagements paysagers.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais devront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies parmi la liste figurant en annexe VIII du présent règlement.

Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer la boîte aux lettres et les coffrets EDF-GDF.

## Article 1AU10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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 1AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

### Dans la zone 1AU (hors secteurs 1AUf et 1AUe) :

- 11.1 Les opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4.a.).
- 11.2 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain.
- 11.3 L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction exceptés les aires de stationnement et leur accès devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.
- 11.4 Les nouvelles plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 11.5 Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.

### 11.6 Dans le secteur 1AUf :

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.

Le pourtour du site de projet d'aire de stationnement devra être ceinturé par un traitement végétal qui garantira sa bonne intégration paysagère et pourra servir de support à la trame verte locale.

### 11.7 Dans le secteur 1AUe :

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins.

Cette disposition s'apprécie à l'échelle de la zone 1AUe dans son ensemble.

*Sous-section 4 : Stationnement*

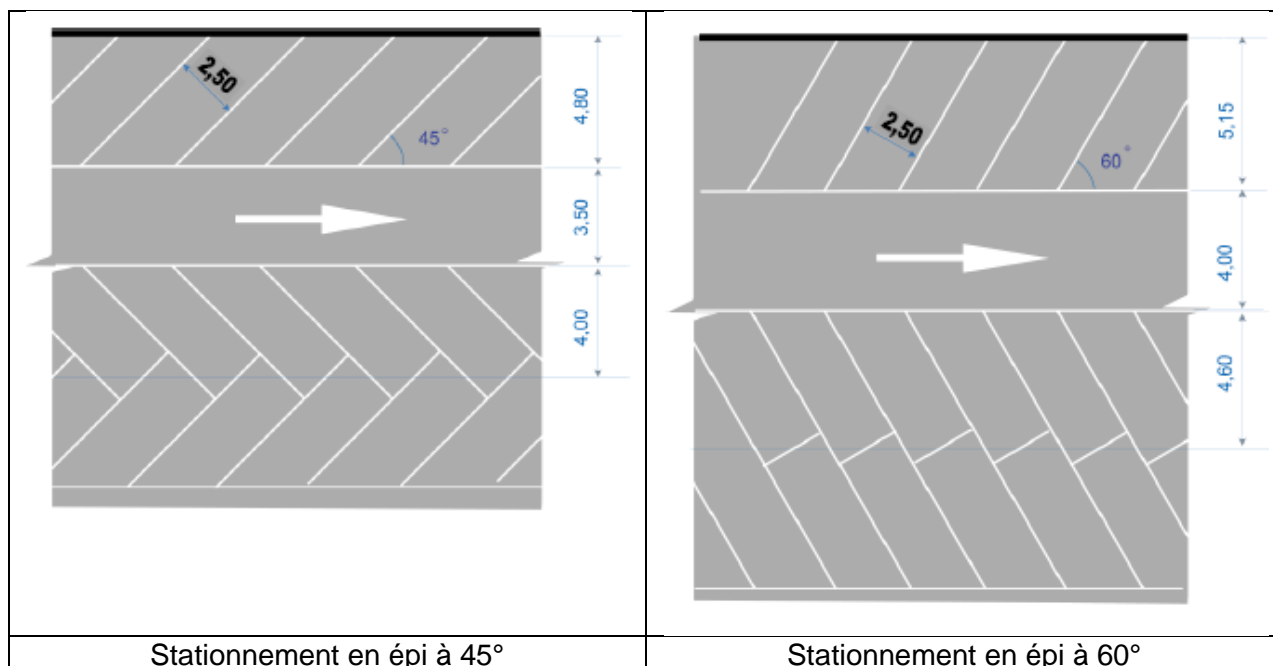
## Article 1AU12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

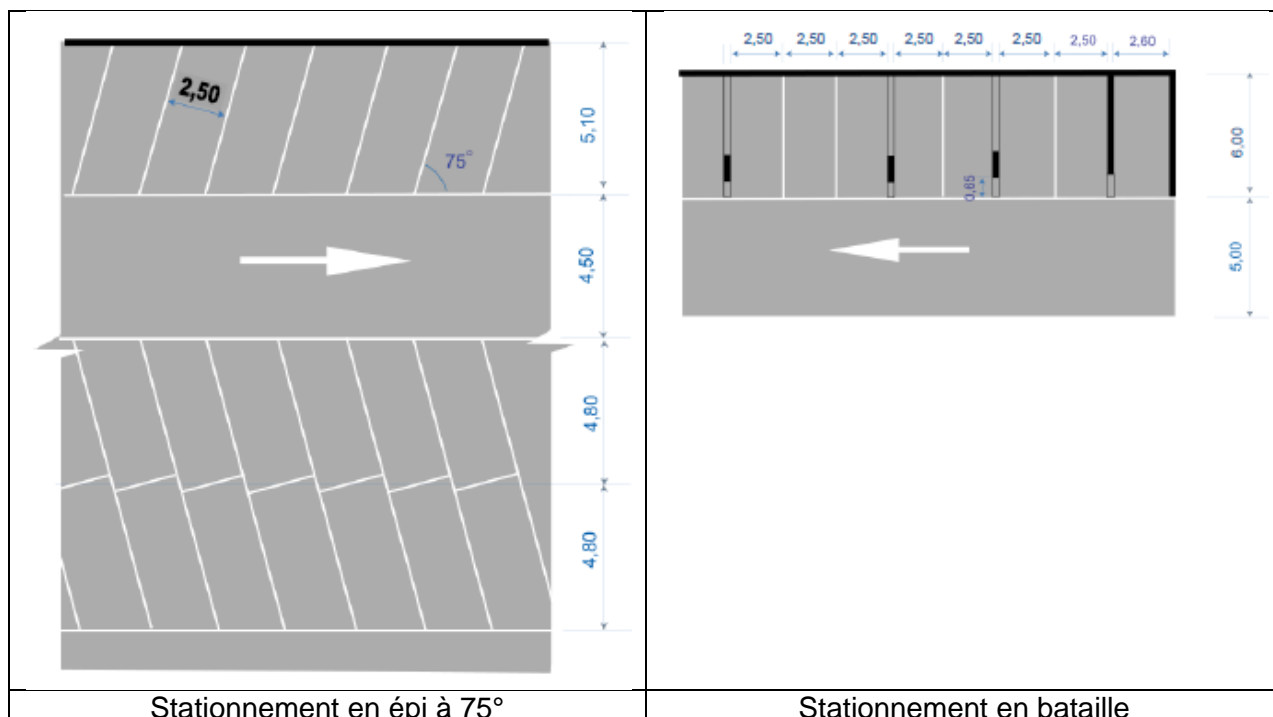
### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même

entité foncière selon les normes définies ci-dessous. Les nouvelles aires de stationnement à créer devront être réalisées sous forme de stationnements végétalisés (parkings végétalisés filtrants).

- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** 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.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** 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.

**12.1.7** 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.

Destination	Normes minimales
Logement (hors logement de fonction, gardiennage)	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Logement de fonction, gardiennage	Une place par logement
Hébergement	Une place par possibilité d'hébergement
Artisanat et commerce de détail	40% de la surface de plancher
Restauration	60% de la surface de plancher
Commerce de gros	40% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une	60% de la surface de plancher

clientèle	
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	<p><u>Dans le secteur 1AUe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 120 places est attendu</li> </ul> <p><u>Dans le reste des zones et secteurs 1AU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% de la surface de plancher</li> </ul>
Entrepôt	<p><u>Dans le secteur 1AUe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% de la surface de plancher</li> </ul> <p><u>Dans le reste des zones et secteurs 1AU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% de la surface de plancher</li> </ul>
Bureaux	50% de la surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.
<b>Secteur 1AUf</b>	Un maximum de 20 places pour le transport de matières dangereuses.

### 12.3. Stationnement des vélos

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

### 12.4 Stationnement des véhicules électriques

Les besoins propres aux véhicules électriques devront être pris en compte.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### Article 1AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**13.1 Dans tous les cas,** les opérations doivent être compatibles avec les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°4.a.).

### 13.2 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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



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

**Dans le secteur 1AUe** : aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de bande roulante inférieure à 6 mètres. De plus, la largeur des trottoirs éventuels doit être au moins égale à 1,5 mètre.

### 13.3 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

**Dans le secteur 1AUe** : Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

*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 1AU14 : 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**

#### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

#### 14.2 Assainissement

##### Eaux usées

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

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

### **Eaux pluviales**

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

**Dans le secteur 1AUf :** les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

**Dans le secteur 1AUe :** les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation seront gérées conformément à la note de doctrine « La gestion des eaux pluviales en région Grand-Est » en cours.

### **Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 15.2** 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 1AU16 : 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 2AU

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

La zone **2AU** du PLU est destinée à une urbanisation future.

Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU.

Le secteur **2AUc** doit permettre le redéploiement des équipements sportifs de la commune, voire la construction de nouveaux équipements publics.

Le secteur **2AUf** doit permettre le développement d'activités économiques en lien avec la plateforme douanière.

### **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN**

La zone 2AU est couverte par la zone suivante du PPRT :

- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.  
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

La zone 2AU comprend un secteur d'OAP qui complète les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4.a. OAP urbaines).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **Article 2AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visées à l'article 2AU2.
- 1.2 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.3 Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 2AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.3 Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- 2.4** Les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition d'être liés à la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.
- 2.5** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

**Article 2AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article 2AU4 : Emprise au sol**

Néant.

**Article 2AU5 : Hauteur des constructions**

Néant.

**Article 2AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant.

**Article 2AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Néant.

**Article 2AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Néant.

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

**Article 2AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Néant.

**Article 2AU10 : 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 2AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

Néant.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 2AU12 : 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**

Néant.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

**Article 2AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.2 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.3 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**Article 2AU14 : 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**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

## 14.2 Assainissement

### Eaux usées

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

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

### Eaux pluviales

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

## **Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **Article 2AU16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : création d'équipements publics et sportifs.

## CHAPITRE VII – ZONE A

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

La zone A est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Elle comprend un secteur Aa réservé aux besoins de constructions de la profession agricole.

### **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN**

La zone A est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- R : zone d'interdiction stricte
- r : zone d'interdiction
- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.  
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A2.
- 1.2 Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.5 Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.

### **Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Dans toute la zone sont autorisés :**

- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- Les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation dont l'emprise ne pourra dépasser 10 m<sup>2</sup>
- Les cribs à maïs ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable ;
- Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;
- Les installations et travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du canal de la Hardt et du Canal des égouts de Mulhouse ;

## **2.2 Dans le secteur Aa sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l'entretien agricole ;
- L'extension mesurée dans la limite de 20% de surface au sol supplémentaire de l'habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation.

### **Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article A4 : Emprise au sol**

- 4.1** Les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation présenteront une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup>.

### **Article A5 : Hauteur des constructions**

*Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.*

- 5.1** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions limitée à 12 mètres.
- 5.2** Pour constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.
- 5.3** Au sein des couloirs de lignes à haute tension, la hauteur des constructions et installations est limitée à 8 mètres.
- 5.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.



## **Article A6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>. L'implantation de ces derniers est libre.*

**6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés (hors cas 6.5.).

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En outre, par rapport à l'alignement de la RD 468, un retrait de 100 mètres est imposé.

**6.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

**6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

**6.4** Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie hydraulique pourront s'implanter librement sur les canaux et cours d'eau, à condition que ces ouvrages n'entraînent pas de gêne(s) incompatible(s) avec la continuité écologique des cours d'eaux.

**6.5. Par rapport au cours d'eau :**

Dans tous les cas, et quel que soit le recul indiqué dans la zone en question, les travaux et aménagement nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

## **Article A7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **Article A8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

**Article A9 : 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**

**9.2.1 Concernant les constructions à usage agricole dans le secteur Aa :**

Ils devront présenter une toiture à 2 pans au moins avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les annexes, agrandissements accolés à un bâtiment agricole, la toiture à une seule pente est admise.

**9.2.2 Concernant la construction à usage d'habitation dans le secteur Aa :**

Les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. Les pentes des toitures ne pourront pas être inférieures à 30°.

La toiture devra présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le paysage naturel environnant.

**9.2.3 Les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation** devront présenter une toiture à 2 pans et un ravalement extérieur choisi en accord avec les teintes dominantes de l'environnement naturel.

**Article A10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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 A11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** 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 paysage ou à la trame verte et bleue définie dans l'OAP Paysage et Trame verte et bleue (document 4.b.).
- 11.2** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 11.3** Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières
- 11.4** Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.
- 11.5** Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article A12 : 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**

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

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

**Article A13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

### **13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Article A14 : 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**

**14.1** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

### **Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**15.1** L'enfouissement des réseaux est autorisé.

### **Article A16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

Néant.

## CHAPITRE VIII – ZONE N

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Na dédiés aux étangs de pêche.
- le secteur Nb dédié au parc du Prieuré.
- le secteur Nf dédié aux installations nécessaires à l'eau potable,
- le secteur Nj dédié à des jardins familiaux et à un local arboricole.

### **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN**

La zone N est couverte par les zones suivantes du PPRT :

- G : zone grisée – entreprises sources
- R : zone d'interdiction stricte
- r : zone d'interdiction
- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zones d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.d. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.  
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Le secteur Nj est couvert par une OAP qui complète les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4.a. OAP urbaines).

## 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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.

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

### **2.1 Dans toute la zone sont autorisés :**

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable ;
- Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- La réalisation des opérations désignées par les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- La création, l'adaptation aux normes ou l'extension des abris forestiers.
- Le renforcement des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques existantes à condition de permettre leur mise en conformité par rapport aux besoins et à l'évolution des normes.
- Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, nonobstant les, à condition d'être liés à un réseau d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.

**2.2 Dans le secteur Na** l'entretien des étangs existants et leurs aménagements. La création et l'extension des abris de pêche et annexes (existants et à créer), dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par secteur.

**2.3 Dans le secteur Nb** l'entretien du parc existant et son aménagement. L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaires des abris existants, et l'implantation de serres.

**2.4 Dans le secteur Nf**, les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable.

### **2.5 Dans le secteur Nj :**

- un abri de jardin par lot, d'une hauteur maximale de 3,50 m et d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.
- un local arboricole d'une hauteur maximale de 6 mètres et d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> au maximum.
- la mise en place d'installations de compostage des déchets verts.

**2.6 Dans le Grand Canal d'Alsace limitrophe de la zone UE et du secteur 1AUe** : la réalisation d'appontements, de plateformes de transbordement, l'aménagement des quais, la création de terminaux portuaires et les installations nécessaires à l'acheminement de marchandise par voie fluviale.

### Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article N4 : Emprise au sol

##### 4.1 Dans le secteur Na :

###### 4.1.1 Concernant l'étang des acacias :

- Surface de plancher de l'abri existant : 150 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher supplémentaire autorisée en extension pour clore les terrasses : 100 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher supplémentaire autorisée pour la mise aux normes sanitaires et PMR : 50 m<sup>2</sup>

###### 4.1.2 Concernant l'étang La Gaulle Romane :

- Surface de plancher existante à régulariser : 120 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher supplémentaire autorisée en extension : 30 m<sup>2</sup>

##### 4.2 Dans le secteur Nj : les abris de jardin présenteront une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> chacun, et le local arboricole présentera une emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup>.

#### Article N5 : Hauteur des constructions

*Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.*

**5.1** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

**5.2** Dans les secteurs Na et Nb, la hauteur maximale est calée sur l'existant.

**5.3** Dans le secteur Nj : la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5 mètres et celle du local arboricole à 6 mètres.

**5.4** Dans le secteur Nf, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**5.5** Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de règles de hauteur.

## **Article N6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>. L'implantation de ces derniers est libre.*

### **6.1 Dans la zone N :**

Par rapport aux limites d'emprise des voies, les constructions doivent respecter un recul suivant :

- 120 mètres pour l'Autoroute A 36 ;
- 25 mètres pour les RD 108 et RD 39 ;
- 4 mètres pour les autres voies.

Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **6.2 Dans le secteur Nf :**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait de ce dernier.

### **6.3 Dans les secteurs Na, Nb et Nj :**

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'une construction existante, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de 4 mètres par rapport de l'alignement des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ouverts à la circulation.

## **Article N7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

**8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.



**Article N9 : 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**

**9.2.1** Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile devront s'inscrire de manière discrète dans le site, en privilégiant le regroupement, et ne pas altérer les perspectives paysagères.

**9.2.2 Dans les secteurs Na**, les abris de pêche devront comporter au minimum un revêtement en bois. Ils devront, en outre, présenter une toiture à 2 pans couverte de tuiles ou similaire. Dans tous les cas, le bâtiment devra être conçu dans un respect maximum de l'environnement naturel et du cadre paysager.

**Article N10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

**Article N11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** 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 paysage ou à la trame verte et bleue définie dans l'OAP Paysage et Trame verte et bleue (document 4.b.).

**11.2** Les arbres et éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique devront être préservés.

#### *Sous-section 4 : Stationnement*

**Article N12 : 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**

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

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

**Article N13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**Article N14 : 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**

- 14.1** Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans toute la zone.

- 14.2** **Dans les secteurs Na à Nj**, les eaux usées seront raccordées au réseau collectif s'il existe ou retenues grâce à un système étanche.

**Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

15.1 L'enfouissement des réseaux est autorisé.

**Article N16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

16.1 L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : création d'un chemin de circulation pour les engins agricoles.

