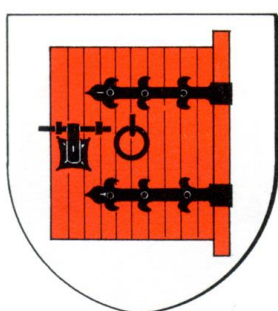


# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification*

## TURCKHEIM



### 3. Règlement (extraits)

Projet de Modification :

Le Maire



Mai 2021

Les modifications rédactionnelles apparaissent en ***rouge en caractères gras italiques*** dans le présent document.

## MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UA

### AVANT MODIFICATION

#### UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Sauf en UAa, tout projet développant plus de 800 mètres carrés de surface de plancher consacrée à l'habitat devra permettre de réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.

### APRES MODIFICATION

#### UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Sauf en UAa, tout projet développant plus de **600 mètres carrés** de surface de plancher consacrée à l'habitat devra permettre de réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.

## MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UE

### AVANT MODIFICATION, concernant la surface de vente des commerces

#### UE 2. : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans les différentes zones :

ZONE UE1	Conditions
Hébergement hôtelier	
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 300 \text{ m}^2$
Artisanat	
Industrie	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher $\leq 2000 \text{ m}^2$
Exploitation agricole ou forestière	Voir article UE 2.6
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE2	Conditions
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 300 \text{ m}^2$
Artisanat	
Industrie	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher $\leq 2000 \text{ m}^2$
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE3	Conditions
Habitation	Etre liées à une activité existante ou admise dans la zone, et limitée à un seul logement par activité
Hébergement hôtelier	
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 300 \text{ m}^2$
Artisanat	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher $\leq 2000 \text{ m}^2$
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE4	Conditions
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 300 \text{ m}^2$
Artisanat	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE5	Conditions
Bureaux	Etre liées aux activités existantes dans la zone, ou strictement nécessaires à l'entretien et la maintenance du site
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Etre liées aux activités existantes dans la zone, ou strictement nécessaires à l'entretien et la maintenance du site

## APRES MODIFICATION, concernant la surface de vente des commerces

### UE 2. : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

#### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans les différentes zones :

ZONE UE1	Conditions
Hébergement hôtelier	
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 800m^2$
Artisanat	
Industrie	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher $\leq 2000 m^2$
Exploitation agricole ou forestière	Voir article UE 2.6
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE2	Conditions
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 800m^2$
Artisanat	
Industrie	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher $\leq 2000 m^2$
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE3	Conditions
Habitation	Etre liées à une activité existante ou admise dans la zone, et limitée à un seul logement par activité
Hébergement hôtelier	
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 800m^2$
Artisanat	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher $\leq 2000 m^2$
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE4	Conditions
Bureaux	
Commerce	Surface de vente $\leq 300m^2$
Artisanat	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE5	Conditions
Bureaux	Etre liées aux activités existantes dans la zone, ou strictement nécessaires à l'entretien et la maintenance du site
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Etre liées aux activités existantes dans la zone, ou strictement nécessaires à l'entretien et la maintenance du site

**AVANT MODIFICATION, concernant l'implantation de certaines annexes par rapport aux voies et emprises publiques**

**UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Les outillages et autres constructions nécessaires à l'entretien et à la sécurité du réseau ferré peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise ferroviaire.

**APRES MODIFICATION, concernant l'implantation de certaines annexes par rapport aux voies et emprises publiques**

**UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques :

- les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ***les annexes non closes de moins de 4 mètres de hauteur.***

Les outillages et autres constructions nécessaires à l'entretien et à la sécurité du réseau ferré peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise ferroviaire.

**AVANT MODIFICATION, concernant l'implantation de certaines annexes par rapport aux limites séparatives**

**UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**

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

**7.2. Par rapport aux propriétés comprises dans la zone UE :**

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

**7.3.** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

**APRES MODIFICATION, concernant l'implantation de certaines annexes par rapport aux limites séparatives**

**UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.3. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**

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

**7.4. Par rapport aux propriétés comprises dans la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.  
***Toutefois les annexes non closes de moins de 4 mètres de hauteur sont admises sur limites séparatives à condition que la longueur d'adossement à la limite séparative ne dépasse pas 40% du linéaire de la limite concernée.***

**7.3.** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

## MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE AU

### PREAMBULE AVANT MODIFICATION

#### ZONE AU

##### *Préambule*

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle comprend une zone 2-AU qui n'est pas urbanisable immédiatement, ainsi que deux secteurs 1-AUa et 1-AUb qui sont urbanisables immédiatement sous conditions.

Le site 2-AU1 est réservé préférentiellement à l'habitat et aux équipements, et nécessitera avant ouverture la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale.

Le secteur 1-AUa représente le site d'extension du Faubourg à usage principal d'habitation, urbanisable immédiatement sous certaines conditions.

Le secteur 1-AUb représente un espace destiné à la diversification de l'habitat par reconversion d'une partie de la friche industrielle papetière de l'entrée Est de Turckheim. Son urbanisation a pour objectif principal de permettre à la commune de respecter le contrat de mixité sociale établi avec l'Etat pour la création de logements sociaux.

### PREAMBULE APRES MODIFICATION

#### ZONE AU

##### *Préambule*

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle se compose de 3 secteurs 1-AUa, 1-AUb **et 1-AUc** qui sont urbanisables immédiatement sous conditions.

Le secteur 1-AUa représente le site d'extension du Faubourg à usage principal d'habitation, urbanisable immédiatement sous certaines conditions.

Le secteur 1-AUb représente un espace destiné à la diversification de l'habitat par reconversion d'une partie de la friche industrielle papetière de l'entrée Est de Turckheim. Son urbanisation a pour objectif principal de permettre à la commune de respecter le contrat de mixité sociale établi avec l'Etat pour la création de logements sociaux.

***Le secteur 1-AUc est réservé préférentiellement à l'habitat et aux équipements, et nécessite la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale et patrimoniale. L'aménagement devra comprendre une part importante de logements sociaux et nécessitera un renforcement partiel des réseaux publics.***

***Rappel : ce secteur est soumis aux dispositions du PPRI de la Fecht qui limite les possibilités de construction, notamment en sous-sol.***



## **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.

**1.2. Dans le secteur 1-AUc sont interdites les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, d'industrie.**

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

## **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone :

2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles AU 3 à AU 13.

2.2 **Sauf dans le secteur 1-AUc**, l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage.

2.3 La démolition de tout ou partie des constructions et installations existantes, après obtention d'un permis de démolir.

2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.

2.5. Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.

2.6 **Dans le secteur 1-AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de service, d'équipement, d'hébergement hôtelier, à condition :

- que l'aménagement porte sur l'ensemble du secteur ;
- que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, les densités, la répartition de l'offre en logement et les espaces verts;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
- que l'aménagement développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés.

2.7 **Dans le secteur 1-AUb**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de service, d'équipement, d'hébergement hôtelier, à condition :

- que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, les accès et circulations, les densités, la répartition de l'offre en logement, la trame verte et bleue,

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
- que l'aménagement développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés,
- que tout projet développant plus de 800 mètres carrés de surface de plancher consacrée à l'habitat comprenne au moins 30% de logements locatifs aidés,
- qu'un minimum de 30 logements locatifs aidés soit construit sur le secteur 1-AUb.

**2.8 Dans le secteur 1-AUc sont autorisées les constructions à destination principale d'habitation, pouvant admettre des activités commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'équipements d'intérêt collectifs et de service publics.**

**Tout aménagement devra respecter les conditions générales suivantes :**

- **les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;**
- **les réseaux devront être suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 1-AUc; en cas d'opération sur une partie du secteur, l'urbanisation du restant du secteur ne devra pas être compromise ;**
- **toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour ce secteur ;**
- **Tout programme d'habitat devra être compatible avec une densité finale (sur tout le secteur) de 45 logements minimum par hectare sur l'ensemble du foncier disponible du secteur 1-AUc, emprises publiques exclues.**
- **L'aménagement global du secteur 1-AUc devra comporter au moins 35% de logements sociaux dont 25% de logements locatifs.**

**AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. ~~Les voies desservant des constructions ne pourront avoir moins de 6 mètres de largeur d'emprise.~~

Dans le secteur 1-AUb, **aucun accès supplémentaire ne sera admis sur la route départementale N°11.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Dans le secteur 1-AUc, l'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant les mobilités. La hiérarchie des circulations des véhicules motorisés, des piétons et cycles devra être respectée. L'organisation du secteur devra tenir compte de la nécessité de créer un ouvrage de franchissement destiné aux liaisons douces en direction du centre-ville.**

## **AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2 Eaux usées**

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

### **4.3 Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de cour) en provenance des immeubles doivent être évacuées, selon la nature du terrain, soit par l'intermédiaire de puits perdus individuels ou collectifs, soit par l'intermédiaire de bassins tampons individuels ou collectifs. ***Des dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être mis en place dans le secteur 1-AUc, à condition de respecter les dispositions du service d'assainissement de l'agglomération colmarienne.***

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement imperméabilisées devront transiter par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

***Dans le secteur 1-AUc les eaux des surfaces circulables et des parkings devront être traitées avant rejet dans le réseau ou le milieu naturel dans le respect des dispositions du service d'assainissement de l'agglomération colmarienne.***

**4.4** Sauf impossibilité technique, tous les réseaux doivent être enterrés.

## **AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Abrogé par la loi ALUR.

## **AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des 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 est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

**6.1** ***Sauf dans les secteur 1-AUc,*** les constructions devront être établies en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans

cette marge de recul, les constructions annexes (carports, abris, piscines, garages, etc...) sont admises.

**6.2** *Sauf dans les secteur 1-AUc*, les constructions devront être établies en retrait de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

**6.3** *Dans le secteur 1-AUc, les constructions devront garantir la possibilité d'accès pour l'entretien du canal. Les implantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. A défaut d'indication dans les OAP, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou en recul, dans le respect des orientations relatives à la trame verte et bleue.*

## **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** **Dans le secteur 1-AUa**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;

Toutefois, d'autres implantations sont possibles lorsque deux propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les dispositions de l'article AU 8 sont applicables.

**7.2** **Dans les secteurs 1-AUb et 1-AUc**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les abris de jardin de moins de 8 mètres carrés pourront s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins deux mètres.

Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur. La longueur totale cumulée par lot des constructions sur limite séparative ne dépassera pas 10 mètres,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

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 AU8.

## **AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sauf dans le secteur 1-AUc :*

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

**Dans le secteur 1-AUc :**

- 8.2** *Les implantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Les constructions situées sur une même propriété ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile ou pour l'entretien du canal ou des ouvrages techniques.*

#### **AU 9 : Emprise au sol des constructions**

*Dans le secteur 1-AUc, les emprises maximales admises devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU pour garantir :*

- *la mise en valeur et la préservation des éléments patrimoniaux*
- *la coulée verte et bleue du canal et les esplanades d'accompagnement,*
- *les espaces ouverts liés à l'aménagement de la passerelle reliant le centre-ville.*

#### **AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1** **Dans le secteur 1-AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles à toit plat ou à très faible pente pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 11 mètres s'ils présentent un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas les cages d'escaliers et ascenseurs.

- 10.2** **Dans le secteur 1-AUb**, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau fini de la chaussée desservant la construction à édifier, est fixée à 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère ou à la gouttière principale du toit. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

- 10.2** *Dans le secteur 1-AUc les volumes des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU relatives à la morphologie urbaine et à la gradation proposée par rapport aux quartiers résidentiels périphériques existants. Au nord du canal, les hauteurs maximales admissibles devront être compatibles avec la mise en valeur des éléments patrimoniaux à conserver (immeubles ou façades). Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini des voiries au droit du terrain. Sont exclus du champ d'application de ces règles les équipements publics, les ouvrages de faibles emprises lorsque leurs caractéristiques l'exigent. Au sud du canal, les hauteurs devront permettre la réalisation des niveaux habitables figurant dans les différents îlots définis par les orientations d'aménagement et de programmation.*

#### **AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Dispositions applicables au secteur 1-AUa :**

Toutes dispositions devront être prises pour maintenir ou créer une ceinture verte entre le bâti et les zones agricoles environnantes, et pour maintenir un espace tampon non bâti par rapport aux zones habitées limitrophes.

### **Dispositions applicables au secteur 1-AUb :**

#### *Bâtiments :*

Les constructions devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et les paysages naturels et urbains.

#### *Matériaux :*

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

#### *Toitures :*

Les toitures terrasses sont autorisées, leur végétalisation pourra être exigée dans le périmètre d'application de la servitude relative aux Monuments historiques.

#### *Clôtures :*

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

### **Dispositions applicables au secteur 1-AUc :**

***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.***

#### **Bâtiments :**

***Les constructions nouvelles devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec les sites et les paysages naturels et urbains environnants. Les constructions anciennes ou éléments architecturaux présentant une valeur patrimoniale et situés dans le périmètre défini par les orientations d'aménagement et de programmation devront conserver au moins en partie leurs principales composantes architecturales.***

***Le traitement des façades devra participer à la valorisation architecturale globale des fronts urbains, en particulier le long de la voie ferrée.***

***Des alignements architecturaux sont à privilégier le long des axes de circulation.***

#### **Toitures :**

***Les toitures plates ou à faible pente sont autorisées pour les volumes de faible hauteur (jusqu'à 7 mètres), leur végétalisation pourra être exigée dans le périmètre d'application de la servitude relative aux Monuments historiques. Le niveau supérieur des immeubles neufs de plus de 2 niveaux habitables devra comporter un toit de 45 degrés de pente au moins, recouvert de tuiles, ou être***

*traité en attique reculé de 2 mètres au moins des façades des niveaux inférieurs.*

**Clôtures :**

*Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, et 1m50 pour les clôtures sur rue.*

*Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.*

*En cas de clôture sur parc, esplanade, coulée verte, un linéaire homogène et qualitatif devra être privilégié, assurant une unité et une grande perméabilité visuelle et biologique. Les clôtures fixes ne devront pas entraver les travaux d'entretien du canal ou toutes interventions de sécurité sur les ouvrages d'intérêt général.*

**AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au secteur 1-AUa pour lequel les orientations d'aménagement et de programmation précisent les obligations.*

**~~Dans la zone AU secteur 1-AUb exclu :~~ (AU devient 1-AUc)**

~~Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement suffisantes pour assurer les besoins du projet. Un minimum de deux places est exigé par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.~~

~~Pour les opérations développant plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un supplément de deux places banalisées est exigé par tranche entamée de 500m<sup>2</sup>.~~

**Dans le secteur 1-AUb :**

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

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation peut être démontrée.

***Dans le secteur 1-AUc :***

***Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement suffisantes pour assurer les besoins du projet.***



*Elles devront être compatibles avec les données figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le respect des conditions du PPRI de la Fecht dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation.*

*Sauf dispositions des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme :*

- *Pour les maisons individuelles : un minimum d'une place est exigé jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation. De 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place supplémentaire est exigée. Chaque tranche supplémentaire entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation nécessitera une place supplémentaire.*

- *Pour les immeubles collectifs : un minimum de 1,5 places par logement est exigé (arrondi à l'entier supérieur). Des places supplémentaires pour les visiteurs devront être réalisées à raison de 2 places au moins par tranche entamée de 10 logements.*

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

*Pour les autres destinations admises et pour les cycles, les normes générales du présent règlement s'appliquent (voir annexe stationnement en dernière page).*

**AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**Dans le secteur 1-AUa**, les espaces verts non imperméabilisés devront représenter au moins 30% de la superficie totale du secteur.

En outre, les espaces verts, plantations ou espaces éco-aménageables devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur et figurant au présent PLU.

**Dans le secteur 1-AUb**, les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour six emplacements. Les marges de recul du canal doivent être traitées en espaces verts plantés, classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les aménagements devront respecter les dispositions particulières des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU en ce qui concerne le traitement des espaces libres et les plantations.

*Dans le secteur 1-AUc, les espaces verts, plantations ou espaces éco-aménageables devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur.*

*Les espaces verts non imperméabilisés devront représenter au moins 20% de la superficie totale du secteur.*

*Un accompagnement végétal devra conforter la coulée bleue du canal.*

*Des alignements d'arbres devront accompagner les axes majeurs du site.*

*Les espaces ouverts au public et non consacrés aux circulations motorisées devront être majoritairement perméables et comporter des éléments végétaux.*



**AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Abrogé par la loi ALUR.

**AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales  
(ARTICLE INCHANGE)**

**15.1. Performances énergétiques**

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

**15.2. Performances environnementales**

Néant.

**AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (ARTICLE INCHANGE)**

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

## NORMES GENERALES DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation	<p>ZONE UA 1 place jusqu'à 80 mètres carrés de surface de plancher créée, et 1 place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire. Toutes les places devront être aisément accessibles.</p> <p>AUTRES ZONES <b>sauf secteur 1-AUc</b> Une place minimum jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Les immeubles collectifs de logements devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre, 1 place par logement de tourisme
Bureaux	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente inférieure à 300 m <sup>2</sup> ; 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente supérieure à 300 m <sup>2</sup>
Artisanat	UA : 1 place par établissement Autres zones : 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Industrie	Une place par tranche de 100m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Equipements hospitaliers ou de soins : 1 place pour 10 chambres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes</li> <li>- salles de réunions : 2 pl/10 personnes</li> <li>- équipements scolaires et périscolaires : 2 pl/10 personnes</li> <li>- cultes : 1 pl/15 personnes</li> <li>- stades, sites de loisirs et de sports, IOP<sup>1</sup>: 1 pl/10 personnes</li> </ul>

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

### Stationnement des cycles

Sauf dans la zone UA, pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou l'équivalent de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher, immeubles de bureaux, équipements services publics ou d'intérêt collectif, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles à raison de 2m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

<sup>1</sup> IOP. = installation ouverte au public

