

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCA

Rappel :

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

1. Les *constructions* et *installations* susceptibles de provoquer des *nuisances* ou susciter des *risques incompatibles avec la vocation résidentielle*.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UCA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Nonobstant les « Dispositions applicables à toutes les zones », dans les zones UCA4 situées le long de la RM 83 à Fegersheim, sont autorisés dans la marge de recul les abris de jardin et les piscines.

Articles 3 UCA à 5 UCA :

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 UCA : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les *bâtiments* doivent être édifiés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'*alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un *ordonnement de fait* des *bâtiments existants* qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'**alignement**, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 2.2. Nonobstant l'alinéa 1.1. de l'article 6 UCA, les carports sont autorisés dans le recul exigé par rapport aux voies et emprises publiques, à :
 - Fegersheim ;
 - Ostwald.
- 2.3. Dans la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'III, les **extensions** des **bâtiments existants** sont interdites sur la **façade** donnant vers le quai.

Article 7 UCA : Implantation des **constructions** par rapport aux limites séparatives

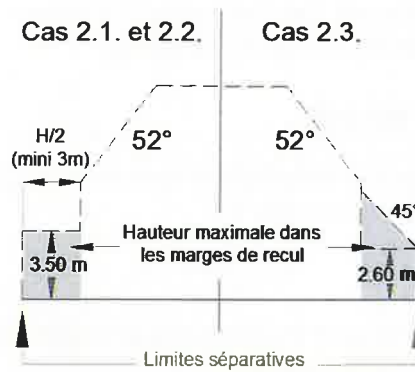
Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Dans le secteur de zone UCA1, les **constructions** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.
- 2.2. Dans les secteurs de zone UCA2 et UCA4, les **constructions** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 30 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.
- 2.3. Dans les secteurs de zone UCA3, UCA5 et UCA6, les **constructions** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la **construction** ou de l'**installation** à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal. De telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus :
 - de 30 % en secteur de zone UCA3 et UCA5,
 - de 10 % en secteur de zone UCA6...de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.



- 2.4. Nonobstant les dispositions du 2.1, 2.2. et 2.3., en cas de maisons jumelées ou accolées, les constructions peuvent être adossées les unes aux autres sur la limite séparative latérale.
- 2.5. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
- 2.6. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 3.1. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 3.2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative ;
- 3.4. dans les communes de Fegersheim et d'Eckbolsheim, aux abris de jardin qui peuvent être implantés :
 - soit sur limites séparatives à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative respecte les hauteurs indiquées à l'alinéa 2,
 - soit à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives ;
- 3.5. dans la commune de Fegersheim, aux carports, qui peuvent être implantés :
 - soit sur limites séparatives à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative respecte les hauteurs indiquées à l'alinéa 2,
 - soit à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article 8 UCA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des *baies* et le point le plus haut du *nu de la façade* en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout *bâtiment* faisant face à un *bâtiment* à usage d'habitation.

Article 9 UCA : Emprise au sol

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UCA1, UCA2, UCA3 : 40 %
- UCA4, UCA5 : 30 %
- UCA6 : 20 %

La réalisation d'un nouveau *bâtiment* de plus de 250 m² d'emprise au sol est interdite.

2. Dispositions particulières

2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

2.2. Dans le périmètre de la Ceinture verte :

L'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UCA1 et UCA2 : 35 %
- UCA4 30 %

Article 10 UCA : Hauteur maximale des constructions

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des *constructions* est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au *niveau moyen de la voie de desserte* existante ou à créer pour les *constructions* implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au *niveau moyen du terrain d'assise* de la *construction* pour les *constructions* implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.

2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des *constructions* est limitée à :

- 8 mètres dans le secteur de zone UCA1 ;
- 5 mètres dans les secteurs de zone UCA2, UCA3, UCA4, UCA5, UCA6.

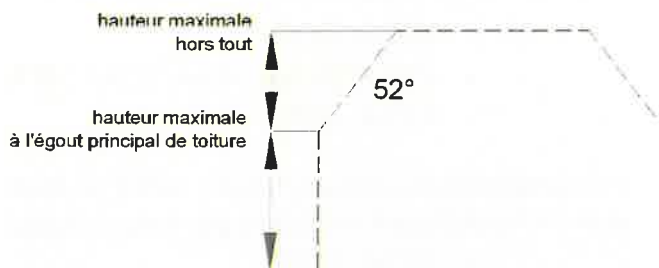
2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCA : Aspect extérieur des constructions

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les **constructions** surmontées d'**attiques**, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'**égout de toiture** fixée à l'article 10 UCA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal. Il ne peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, qu'un seul niveau en **attique**, dont le volume s'inscrit dans le gabarit décrit ci-avant.



1.2. Les pentes des toitures des **bâtiments** ne peuvent être supérieures à 52°. En cas de toiture en pente, les toitures des **volumes principaux** des **bâtiments** doivent comporter au minimum deux **pans**. Les toits plats sont autorisés.

2. Lucarnes

Des **lucarnes** isolées peuvent faire **saillie** sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au **nu de la façade**. La largeur cumulée de toutes les **lucarnes**, y compris tous leurs détails de **construction**, ne peut excéder la moitié de la largeur de la **façade** en premier niveau de toiture et le tiers de la **façade** en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.

3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. Les clôtures peuvent être soit à **claire-voie**, soit composées d'un **mur bahut** surmonté d'un dispositif à **claire-voie**, dans une proportion 1/3 **mur bahut**, 2/3 dispositif à **claire-voie**. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
- 3.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'**extension** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UCA : Stationnement

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 UCA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Les *espaces libres* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Il est exigé pour toute *construction* nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des *aménagements paysagers* réalisés en *pleine terre* :

- UCA1: 30 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 40 %
- UCA6 : 60 %

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UCA1: 40 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 50 %
- UCA6 : 70 %

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte :

Il est exigé pour toute *construction* nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des *aménagements paysagers* réalisés en *pleine terre* :

- UCA1 : 35 %
- UCA2 et UCA4 : 45 %

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UCA1 : 55 %
- UCA2 et UCA4 : 65 %

Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 15 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 16 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE II :
Dispositions applicables à toutes les zones

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637

Rappel :

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. La démolition des *bâtiments* repérés au règlement graphique par le symbole « *bâtiment exceptionnel* », ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces *constructions*.
2. La démolition d'un *bâtiment* s'il présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
3. Les nouvelles *constructions* et *installations*, ainsi que l'*extension* des *constructions* existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques ». Cette disposition ne s'applique pas aux opérations prévues en emplacement réservé.
4. Tout type de *construction*, dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer », à l'exception de celles admises à l'article 2 des dispositions applicables en toutes zones, alinéa 12.
5. Tout nouveau *bâtiment* situé à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
6. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique – plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :
 - Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
 - L'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.
 - Les *constructions* à usage d'habitat.

L'application des précédentes dispositions se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

7. Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation par submersion – modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance » – les *opérations d'aménagement d'ensemble*, *constructions* et *installations*, dans l'attente de l'approbation du *PPRI* de la Bruche (prescrit le 26 août 2011).
Toutefois, cette interdiction ne concerne pas les opérations visées à l'article 2, alinéas 16 à 18.

8. Au titre de la qualité de l'air, dans les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels repérés au « règlement graphique – plan vigilance » :
 - tous nouveaux **bâtiments**, **extensions** et/ou changement de destination d'**établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air** ;
 - tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.

9. Dans les secteurs repérés au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zone de susceptibilité très forte – cavités ou galeries souterraines » :
 - le rejet des eaux directement à l'intérieur d'une cavité ou galerie souterraine.
 - le déversement de remblais et/ou déchets à l'intérieur d'une cavité.
 - le creusement anarchique dans la cavité.
 - la fermeture ou la destruction de cheminées permettant l'aération, sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'état de conservation des galeries conservées.
 - la destruction ou la fermeture d'un **accès** à la galerie sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'**accès** et le contrôle de l'état des galeries conservées.

En outre, le pétitionnaire s'abstient de tout usage qui puisse altérer les conditions de sécurité de la galerie ou cavité souterraine.

10. Les clôtures susceptibles de porter atteinte à la structure des ouvrages d'endiguement sont interdites dans l'emprise de ces ouvrages de protection.

11. Dans toutes les zones repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :
 - Les opérations de terrassement, affouillements ou exhaussement du sol, susceptibles de créer un obstacle aux écoulements naturels des eaux ou d'aggraver le risque, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admises ;
 - La création de **surface de plancher** ou le changement de destination en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tous produits susceptibles de polluer l'eau ;
 - La création de nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpitaux, crèches, EHPAD...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux...);
 - La création de clôtures et de tout obstacle entravant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

12. Dans les zones d'aléa très fort (catégorie 1) exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » repérées au règlement graphique – plan de vigilance :
 - Toute **construction** nouvelle ainsi que toute **extension** des **constructions** existantes ;
 - La création d'**ouvertures** ou d'**accès** extérieurs aux **constructions** existantes qui présentent un dénivelé négatif ;

- L'usage en pièce de vie (salon, chambre) et en pièce de service (cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs) des locaux situés en sous-sol pour les destinations habitation, commerce et activités de services et équipement d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- La création de sous-sol.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les **constructions**, **installations** et équipements, à condition d'être liés aux transports en commun.
3. Les infrastructures, **constructions**, ouvrages techniques et **installations** à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité ;
 - aux différents réseaux ;
 - à la **voirie** ;
 - aux voies ferrées ;
 - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux ;
 - au stockage et à la distribution d'énergie ;
 - au fonctionnement des technologies de la communication... ;concourant aux missions des **services publics**, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
4. Dans les périmètres d'attente de **projet d'aménagement global (PAG)**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'**extension mesurée** des **constructions** existantes, ainsi que les **constructions** nouvelles d'une **surface de plancher** inférieure à 10 m².
5. Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un **hébergement** temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau ci-après :

| | Seuil de déclenchement | Pourcentage de <i>logement locatif social</i> à produire |
|--------|--|--|
| SMS 1 | Programme supérieur ou égal à 12 logements | 25 % minimum pouvant être réalisés pour tout ou partie sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS) |
| SMS 2 | Programme compris entre 6 et 11 logements | 35 % minimum pouvant être réalisés pour tout ou partie sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS) |
| | Programme supérieur ou égal à 12 logements | 35 % minimum de <i>logement locatif social</i> . |
| SMS 3 | Programme supérieur ou égal à 6 logements | 35 % minimum |
| SMS 4 | Programme supérieur ou égal à 6 logements | 25 % minimum |
| SMS 5 | Programme supérieur ou égal à 5 logements | 40 % minimum |
| SMS 6 | Programme supérieur ou égal à 4 logements | 40 % minimum |
| SMS 7 | Programme de 5 à 9 logements | 25 % minimum |
| | Programme supérieur ou égal à 10 logements | 40 % minimum |
| SMS 8 | <i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> | 30 % minimum |
| SMS 9 | <i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> | 35 % minimum |
| SMS 10 | <i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> | 40 % minimum |
| SMS 11 | <i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> | 50 % minimum |
| SMS 12 | Programme supérieur ou égal à 12 logements | 25 % minimum |
| SMS 13 | <i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> | 35 % minimum de <i>LLS</i> et 15 % minimum en accession sociale sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS) |
| SMS 14 | Programme supérieur ou égal à 5 logements | 35 % minimum |

Les dispositions concernant les exigences en matière de logement social ne s'appliquent pas dans les secteurs identifiés comme Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou comme zone de veille active par les services de l'État, du fait de la réglementation nationale.

Sauf précision apportée au tableau ci-avant, le Bail Réel Solidaire (BRS) peut atteindre au maximum 30 % de la part des logements sociaux exigés au sein des secteurs de mixité sociale (SMS) et au sein des OAP.

Dans les communes présentant un déficit de logement social au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la comptabilité du BRS dans les exigences liées aux SMS et aux OAP sectorielles et à l'OAP thématique « Habitat » est conditionnée à la réalisation de 30% de logement locatif PLAI, sauf en cas de programmation de logements sociaux tels que définis au lexique pour lesquels la réglementation nationale impose d'autres types de financement.

Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logement s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

6. Dans les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) repérés au règlement graphique, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un *hébergement* temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères fixés dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.
7. Dans les secteurs de taille de logements (STL) repérés au règlement graphique par le symbole STLx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un *hébergement* temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau ci-après :

| | Seuil de déclenchement | Pourcentage et taille de logement à produire |
|-------|--|---|
| STL 1 | Programme supérieur ou égal à 12 logements | 50 % minimum de logements d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) |

8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des **constructions** ou **installations** préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
9. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les terrains couverts par la trame graphique « espace contribuant aux continuités écologiques » et « espace planté à créer ou à conserver », et dans les marges de recul.
10. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les **installations** relevant des directives européennes dites **SEVESO**) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.
11. Dans les secteurs à risque d'affaissement lié à la présence de galeries ou de cavités souterraines, les occupations et utilisations du sol, à condition d'évaluer le risque et de réaliser les travaux nécessaires à la stabilité du sol, à la conservation des **constructions** projetées et, le cas échéant, à la conservation totale ou partielle de l'ouvrage souterrain.
12. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
 - les espaces d'agréments et cheminements perméables ;
 - les **accès aux constructions** ;
 - les gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
 - les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'**unité foncière** concernée ;
 - les aménagements, **installations** ou **constructions** nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
 - les opérations inscrites en emplacement réservé.

Tout arbre supprimé au sein de la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.

13. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués », tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
14. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :
 - La réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique, ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.

- Les aménagements et **installations** à condition que les sols en place soient recouverts par :
 - o soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
 - o soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

L'application des précédentes dispositions se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique - plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

15. Dans les secteurs Natura 2000, les aménagements, **installations** et **constructions**, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000.
16. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser et les secteurs agricoles et naturels constructibles, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », les **constructions** nouvelles et l'**extension** limitée des **constructions** existantes, sous réserve de la mise en œuvre de dispositifs pour assurer la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités.
17. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », les **opérations d'aménagement d'ensemble**, sous réserve de l'approbation du **PPRI** de la Bruche (prescrit le 26 août 2011).
À défaut, elles ne seront autorisées qu'après analyse de l'aléa (porté à la connaissance le 7 juillet 2016) par les services de l'Etat afin de déterminer le niveau de risque. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de **constructions**, en vue de la gestion du risque.

Ces dispositifs visent à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ils pourront consister en notamment :

- l'interdiction de remblais ou de déblais, à moins de maintenir un volume comparable de rétention d'eau à l'échelle de la **construction** ou de l'opération d'aménagement ;
 - l'implantation et l'orientation du **bâtiment** fixées de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
 - l'interdiction de nouvelles clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - l'absence de sous-sol ;
 - la mise hors d'eau du premier niveau utile au-dessus de la cote de la crue de référence.
18. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à fort » d'inondation par submersion – modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance » – les **opérations d'aménagement d'ensemble** sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux secteurs concernés. Les secteurs concernés répondent aux critères de projets stratégiques tels que définis par les orientations du SCOTERS en vigueur.

19. A l'arrière des systèmes d'endiguement, tels que définis au « règlement graphique – plan vigilance », d'après le porté à la connaissance des services de l'Etat fourni à l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016, les **opérations d'aménagement d'ensemble**, les **constructions** et **installations**. Elles peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres **installations**. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de **constructions**, en vue de la gestion du risque.
Cette disposition s'applique également aux systèmes d'endiguement situés en rive droite et rive gauche le long du Muhlwasser, entre les ponts du Cimetière Nord et de la Papeterie, à Strasbourg.
20. Au titre de la qualité de l'air, dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers repérés au « règlement graphique – plan vigilance », sous réserve de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des **bâtiments** :
- tous nouveaux **bâtiments**, **extensions** et/ou changement de destination d'**établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air** ;
 - tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.
21. Tout projet de **construction** et d'aménagement ainsi que toute autre utilisation du sol doit tenir compte de la présence de galeries ou cavités souterraines et les cheminées visant à la bonne aération.
22. Dans les zones de susceptibilité très forte « cavités souterraines », pour tout projet de **construction** ou d'aménagement ou toute autre utilisation du sol : la prise en compte de la présence de galeries ou cavités souterraines fera l'objet d'études afin de s'assurer de la stabilité du sous-sol. Lorsque les études révèlent un état de détérioration de la galerie ou de la cavité souterraine susceptible de porter atteinte aux biens ou aux personnes, il sera procédé au comblement des galeries ou cavités souterraines ou aux travaux nécessaires à son maintien en assurant la sécurité des biens et des personnes. En cas de conservation totale ou partielle de l'ouvrage, l'**accès** est maintenu et son entretien est assumé par les propriétaires concernés en surface.
23. Les entrepôts liés au e-commerce, de type « darkstore », et les cuisines dédiées à la vente en ligne de type « darkkitchen », dès lors
- qu'ils sont implantés soit :
 - o au sein d'un pôle d'aménagement commercial tel que défini à l'OAP thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » ;
 - o au sein d'un **centre commercial** à Strasbourg ;
 - qu'ils disposent d'espaces aménagés et dédiés à la livraison.
24. Dans les secteurs indicés .pv, les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisés à condition :
- qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée ;
 - qu'ils intègrent le caractère inondable de la zone dans leur conception ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière si cette activité préexiste sur le terrain d'implantation du projet photovoltaïque ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques des espaces sur lesquels ils s'implantent.

25. Dans toutes les zones repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :

- Les travaux, ouvrages et **installations** destinés à réduire le risque de coulées d'eaux boueuses sous réserve qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de **service public** ou de la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- Les opérations de terrassement, affouillement ou exhaussement du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dès lors qu'elles ne créent pas d'obstacles ou de report du risque de coulées d'eaux boueuses et de ruissellement des eaux;
- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires, la restauration des milieux aquatiques et la mise en œuvre d'aménagements d'hydraulique douce ;
- La création de clôtures à **claire-voie** ou de haies permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux ;
- La reconstruction après sinistre lié aux coulées d'eaux boueuses à condition de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité et que l'implantation et l'orientation du **bâtiment** soient conçues de manière à perturber le moins possible le libre écoulement des eaux de ruissellement et de coulées d'eaux boueuses ;
- L'**extension** d'établissements sensibles et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpitaux, crèches, EHPAD...) ainsi que des établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux...) sous condition de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité ;
- Les **voiries** à condition de respecter le principe de transparence hydraulique ;

26. Dans les zones d'aléa fort (catégorie 2) repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :

- Toutes nouvelles **constructions, extensions** des **constructions** existantes ou **installations**, à condition de ne pas augmenter ou de reporter le risque de coulées d'eaux boueuses et de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité ;
- Les changements de destination de locaux situés en sous-sol vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitat, commerce et activités de services, équipement d'intérêt collectif et de **service public** ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;

- La création de sous-sol comportant des **accès** et **ouvertures** extérieures sous réserve de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;
27. Dans les zones d'aléa moyen (catégorie 3) repérées au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zones exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses » :
- Toutes nouvelles **constructions**, **extensions** des **constructions** existantes ou **installations**, à conditions de ne pas augmenter ou de reporter le risque de coulées d'eaux boueuses et de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité ;
 - L'usage en pièce de vie (salon, chambre) et en pièce de service (cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs) des locaux situés en sous-sol pour les destinations habitation, commerce et activités de services et équipement d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;
 - La création de sous-sol comportant des **accès** et **ouvertures** extérieures sous réserve de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle) ;
 - La création d'**ouvertures** ou d'**accès** extérieurs aux **constructions** existantes qui présentent un dénivelé négatif, sous réserve de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (protection individuelle).

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des **constructions** ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers
- 2.2. **Tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.**
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux **accès** carrossables sur la voie qui assure sa desserte.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
 - Les opérations d'aménagement ou situées au sein d'un périmètre de ZAC doivent justifier d'un nombre d'**accès** suffisant eu égard à leur projet.

- 2.4. Tout passage couvert sous un **bâtiment** desservant un autre immeuble doit avoir une largeur adaptée à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, ainsi qu'une hauteur libre minimale de 4 mètres.
3. Les stationnements sont interdits sur les voies d'**accès** au **bâtiment**, supérieure à 10 mètres linéaires, et sur les rampes d'**accès** aux aires de stationnements aériennes ou souterraines.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Réseau de distribution d'eau potable

Toute **construction** ou **installation** qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués », les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée :

- en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
- dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

L'application de cette disposition se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique – plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

- 2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute **construction** ou **installation** nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
- 2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la **construction** ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'**unité foncière**, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public, sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseau électrique

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'**unité foncière**, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au *nu de la façade*.
- 1.2. Toute *construction* doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Dès lors qu'elles figurent au règlement graphique, les *constructions* doivent s'implanter dans la profondeur maximale définie par le figuré « bande constructible et cote ». Cette disposition ne s'applique pas aux *bâtiments exceptionnels* ou intéressants, figurant au règlement graphique, situés au-delà de cette bande, ainsi qu'aux piscines non couvertes et aux gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres.
- 1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la *construction* ou la reconstruction d'un *bâtiment* repéré au règlement graphique par le symbole « *bâtiment intéressant* » et/ou « *ensemble de façades remarquables* » doit reprendre la même implantation que celle du *bâtiment préexistant* ou se conformer aux *implantations dominantes* des *bâtiments existants*.
- 1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, la *construction* ou la reconstruction d'un *bâtiment* figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « *ensemble d'intérêt urbain et paysager* » doit se conformer aux *implantations dominantes* des *bâtiments existants*.
- 1.6. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté aux plans une *ligne de construction* qui est à respecter pour tout nouveau *bâtiment*. Dans de tels cas, le mur de *façade* doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des *constructions* voisines.

Le *bâtiment* à construire peut également s'éloigner de cette *ligne de construction* lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'*unité foncière*, notamment du fait de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique.

- 1.7. Pour les *constructions* existantes, les travaux d'isolation thermique des *façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

2. Voies ferrées

En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes *constructions* nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire (à l'exclusion du tramway). Cette disposition ne s'applique pas aux *constructions* et *installations* liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de l'immeuble.

N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du *bâtiment*, dans la limite de 5 % de la *façade* ou de la toiture.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. Toute **construction** doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.2. Pour les **constructions** existantes, les travaux d'isolation thermique des **façades** par l'extérieur peuvent être autorisés dans les retraits par rapport aux limites séparatives.
- 1.3. Sauf dispositions graphiques particulières, la **construction** ou la reconstruction d'un **bâtiment** repéré au règlement graphique par le symbole « **bâtiment intéressant** » et/ou « **ensemble de façades remarquables** » doit reprendre la même implantation que celle du **bâtiment préexistant** ou se conformer aux **implantations dominantes** des **bâtiments existants**.
- 1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la **construction** ou la reconstruction d'un **bâtiment** figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « **ensemble d'intérêt urbain et paysager** » doit se conformer aux **implantations dominantes** des **bâtiments existants**.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de l'immeuble.

N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du **bâtiment**, dans la limite de 5% de la **façade** ou de la toiture.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Pour les **constructions** existantes, les travaux d'isolation thermique des **façades** par l'extérieur peuvent être autorisés nonobstant les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.
2. L'implantation des **bâtiments** les uns par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les **bâtiments** n'excédant pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur hors tout.
3. La reconstruction d'un **bâtiment** repéré au règlement graphique par le symbole « **bâtiment intéressant** » doit reprendre la même implantation que celle du **bâtiment préexistant** ou se conformer aux **implantations dominantes** des **bâtiments existants**.

Article 9 : Emprise au sol

1. Au titre du présent règlement, l'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants :
 - la projection verticale du volume du **bâtiment** au sol,
 - les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume du **bâtiment** au-dessus,
 - les bassins des piscines enterrés.

Toutefois la projection des **saillies**, telles que balcons, marquises, débords de toiture, auvent, etc. ainsi que les ombrières dotées de procédés de production d'**énergies renouvelables** situées sur des aires de stationnement en sont exclus.

2. Dans les anciennes zones de servitudes des fortifications de Strasbourg, issues des anciennes lois de 1922 et de 1927, repérées sur un plan annexé au présent règlement, la surface maximale totale d'emprise au sol des **constructions**, telle que définie par la loi du 5 décembre 1990 modifiée le 21 février 2022, est limitée à 20 % de la superficie totale non construite de chacune de ces zones de servitude, à la date du 5 décembre 1990.
3. Nonobstant les dispositions particulières applicables aux **équipements d'intérêt collectif et services publics** dans les différentes zones où l'emprise au sol n'est pas réglementée, les dispositions générales fixées à l'article 9 de la zone s'appliquent à ces destinations dès lors que le projet s'implante dans le périmètre de la Ceinture verte.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

1. La reconstruction d'un **bâtiment** repéré au règlement graphique par le symbole « **bâtiment intéressant** » doit reprendre la même hauteur que celle du **bâtiment préexistant** ou se conformer aux hauteurs dominantes des **bâtiments existants**.
2. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la non-conformité du gabarit de l'immeuble.
N'entraînent pas d'aggravation de la situation existante, des travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du **bâtiment**, dans la limite de 5 % de la **façade** ou de la toiture.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les **installations** de faible emprise concourant aux missions du **service public**.
4. Les **installations** produisant des **énergies renouvelables** ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
5. Lorsque le **Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)** ou une contrainte technique liée au réseau d'assainissement impose des remblais ou une surélévation du plancher bas de la **construction**, la sur-hauteur induite par ces prescriptions n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des **constructions et installations**.
6. Nonobstant les hauteurs maximales autorisées par les articles 10 des différentes zones, les points les plus hauts des nouvelles **constructions** ne pourront pas dépasser les cotes altimétriques exprimées dans le système IGN69 et figurant au règlement graphique sous l'intitulé « secteur de point de vue et cote altimétrique des **constructions** ».
7. Dans le cas d'une **construction** utilisant du bois dans la structure, tenant compte de la hauteur supplémentaire induite par l'épaisseur des dalles résultant du procédé constructif, la limitation en hauteur des **bâtiments** ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

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

- 1.2. Les **bâtiments** figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « **bâtiment intéressant** », doivent être reconstruits selon la volumétrie, la hauteur, et l'implantation initiales. Des adaptations limitées peuvent toutefois être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale de la **construction**.
- 1.3. Le projet s'inscrivant dans un « **ensemble d'intérêt urbain et paysager** », repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des **constructions** environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 1.4. Le projet s'inscrivant dans un « **ensemble de façades remarquables** », repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des **façades** des **constructions** constituant ledit ensemble, notamment en termes de rythmes, de hauteur et de **modénature**.
- 1.5. Toute modification ou **extension** d'un **bâtiment** figurant au règlement graphique au sein du symbole « **ensemble d'intérêt urbain et paysager** » et/ou repéré par le symbole « **bâtiment exceptionnel** », « **bâtiment intéressant** » et/ou « **ensemble de façades remarquables** », ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci. Doivent notamment être préservés, lorsqu'ils existent :
 - l'implantation de la **construction** préexistante, même si elle ne relève pas de l'**ordonnancement de fait**, dès lors qu'elle participe au caractère patrimonial de la rue ;
 - les décorations de **façade** : les pilastres d'angle, les corniches, les bandeaux, les débords de **façade**, les encadrements des fenêtres, les oriels, les marquises, les colombages, les socles de maçonnerie, les volets battants...
 - les caractéristiques générales des pentes de la toiture : toiture à la mansarde, toiture bombée, les **coyaux**, les demi – **croupes**, les débords des toitures, les retours de toiture...
 - les clôtures maçonnées et /ou en fer forgé, les **jardins de devant**...En outre, sont interdits sur la **façade** donnant sur la voie publique :
 - les volets roulants à caissons extérieurs ;
 - les caissons techniques liés aux pompes à chaleur et aux climatiseurs.
- 1.6. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. En cas de reconstitution ou de reconstruction, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.
- 1.7. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par le symbole « **jardin de devant** à conserver ou à créer », la démolition des clôtures peut être interdite dès lors qu'elles présentent un intérêt patrimonial. En cas de reconstitution ou de reconstruction, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.
- 1.8. La réalisation de clôtures peut être imposée dans les secteurs repérés au règlement graphique par le symbole « **jardin de devant** à conserver ou à créer ». Dans ce cas, elles doivent se faire dans l'esprit des clôtures originelles.
- 1.9. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des **façades**, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
- 1.10. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.

2. Toitures

Les **bâtiments** publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures.

3. Installations techniques

Toute **installation** technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la **construction** ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des **modénatures** et des matériaux constitutifs.

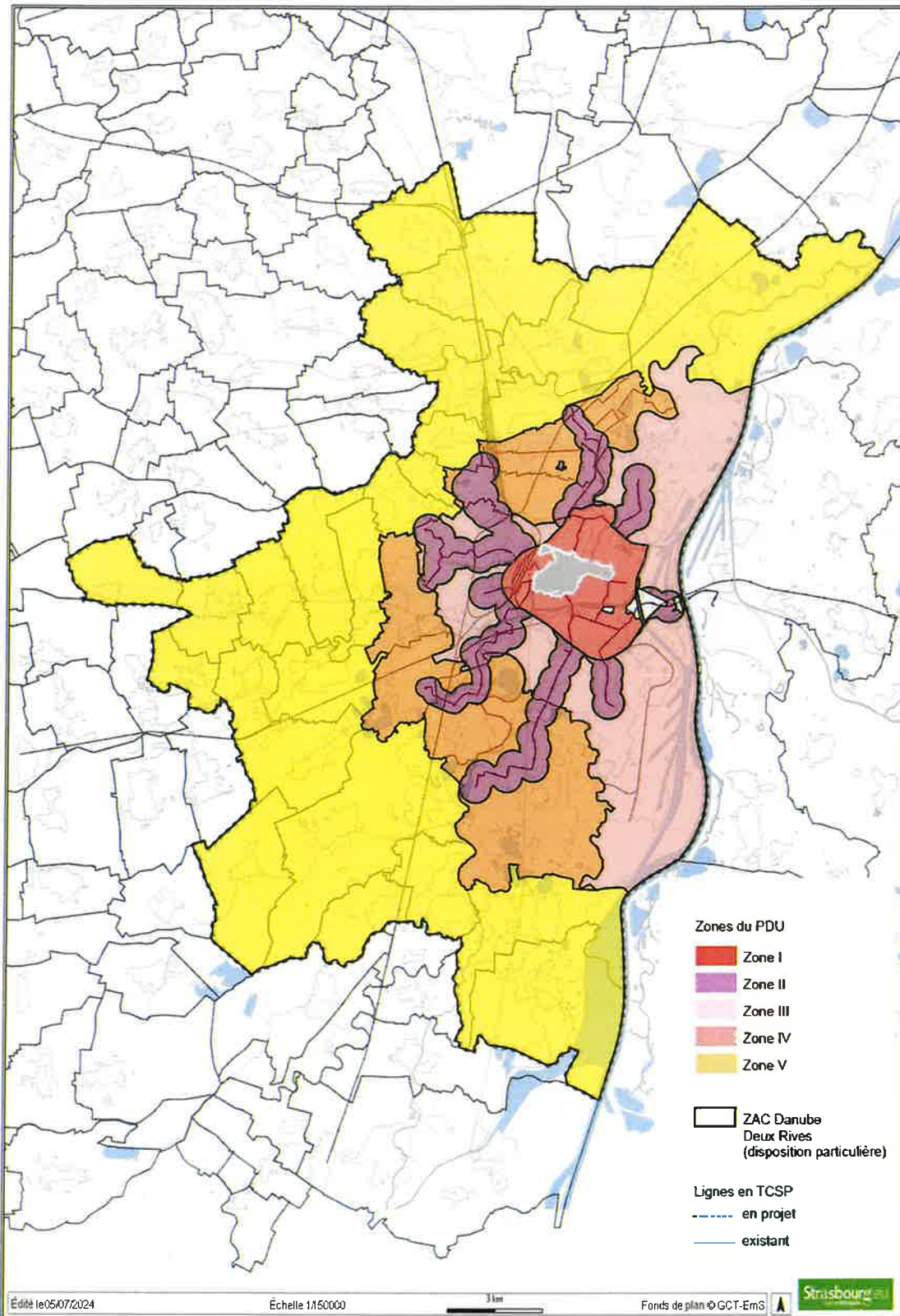
4. Clôtures

- 4.1. La hauteur maximale des clôtures entre deux propriétés privées est de 2 mètres hors-tout, mesurée par rapport au **niveau moyen du terrain d'assise** de la clôture.
- 4.2. Nonobstant les dispositions applicables dans les différentes zones du présent PLU, la hauteur des clôtures en limite du domaine public peut être portée à 2 mètres hors-tout, pour des questions de sécurité ou de nuisances, le long des axes structurants de circulation.
- 4.3. Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

5. Gabarit des bâtiments

Les dispositifs de protections solaires extérieures (débords de toit, auvents, casquettes, ...) peuvent dépasser le gabarit des **attiques** défini à l'article 11 des règlements de zone sans pour autant excéder le gabarit des étages inférieurs du **bâtiment**.

Article 12 : Stationnement



Les différents périmètres (zones I, II, III, IV et V) sont définis de la manière suivante :

- **la zone I** couvre les « quartiers centraux »¹ de Strasbourg et le quartier de Neudorf au Nord de la voie ferrée Strasbourg-Kehl ;
- **la zone II** couvre des périmètres autour des lignes de tramway et des lignes de bus dites « à haut niveau de service » :
 - soit un périmètre de 500 mètres de rayon autour des stations de transport en commun en site propre ;
 - soit un corridor de 300 mètres autour de l'axe de la ligne de transport en commun en site propre.Elle couvre également le centre-ville de Bischheim autour des rues de Bischwiller, du Général Leclerc et National et de l'avenue de Périgueux.
- **la zone III** couvre les parties du territoire de Strasbourg non couvertes par les zones I et II ;
- **la zone IV** couvre les parties du territoire des communes de Bischheim, Eckbolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim non couvertes par la zone II ;
- **la zone V** couvre les parties du territoire des communes d'Achenheim, Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Holtzheim, Kolbsheim, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, La Wantzenau et Wolfisheim non couvertes par la zone II.

Ces périmètres évoluent dès lors que la Déclaration d'utilité publique (DUP) ou la Déclaration de projet (DP) pour la réalisation des futures lignes de « transport en commun en site propre » ont été prononcées par une décision de l'autorité compétente.

Rappel : Les surfaces indiquées ci-dessous correspondent à de la « *surface de plancher* ».

¹ Les quartiers centraux sont délimités par l'A35 à l'Ouest, la limite communale avec Schiltigheim au Nord, l'III et le canal de la Marne au Rhin au Nord-est, le Bassin des Remparts à l'Est et le canal du Rhône au Rhin au Sud.

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnements doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans des **bâtiments** résidentiels neufs ou jouxtant de tels **bâtiments**, et le pré-équipement de 20% des places pour les **bâtiments** non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de **surface de plancher** ou toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper :

- soit 5 % des places de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 2 pouvant aller jusqu'à 7 kW minimum.
- soit 1 % des places de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur type 3 pouvant aller jusqu'à 22 kW.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

1.1. Habitation

| | Nombre de places par logement | | |
|----------|-------------------------------|---------------------|----------------|
| | logement ≤ 2 pièces | logement > 2 pièces | |
| | Minimum | | Maximum |
| Zone I | 0,5 | 0,8 | Non règlementé |
| Zone II | 1 | 1 | Non règlementé |
| Zone III | 1 | 1,5 | Non règlementé |
| Zone IV | 1,2 | 1,8 | Non règlementé |
| Zone V | 1,5 | 2 | Non règlementé |

1.1.1. Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la **construction** de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la **construction** des établissements assurant l'**hébergement** des personnes âgées.

Si ces derniers sont situés dans les zones I et II, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

1.1.2. Pour les autres catégories de logements situés dans les zones I et II, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

1.1.3. Les logements d'urgence ne nécessitent pas la création d'aire de stationnement.

1.1.4. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées ci-dessus peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, notamment son article L.151-36.

1.2. Logement universitaire (logements limités à une pièce)

| | Nombre de places par logement | |
|----------|-------------------------------|----------------|
| | Minimum | Maximum |
| Zone I | 0,1 | Non règlementé |
| Zone II | 0,3 | Non règlementé |
| Zone III | 0,5 | Non règlementé |
| Zone IV | 0,6 | Non règlementé |
| Zone V | 0,7 | Non règlementé |

Dans tous les cas, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la **construction** de résidences universitaires.

1.3. Hébergement hôtelier (hôtels et autres hébergements touristiques)

| | Nombre de places par tranche entamée de 100 m ² | |
|----------|--|----------------|
| | Minimum | Maximum |
| Zone I | 0,5 | 5 |
| Zone II | 1 | 5 |
| Zone III | 1 | Non règlementé |
| Zone IV | 1 | Non règlementé |
| Zone V | 1 | Non règlementé |

1.4. Bureaux

| | Nombre de places par tranche entamée de 100 m ² | |
|----------|--|----------------|
| | Minimum | Maximum |
| Zone I | 0,25 | 1,5 |
| Zone II | 0,5 | 2 |
| Zone III | 1 | Non règlementé |
| Zone IV | 1 | Non règlementé |
| Zone V | 2 | Non règlementé |

1.5. Commerces de détail

| | Nombre de places par tranche entamée de 100 m ² | | | | Maximum |
|----------|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| | de 0 à 100 m ² | de 100 à 300 m ² | de 300 à 1.000 m ² | > à 1.000 m ² | |
| | Minimum | | | | |
| Zone I | 0 | 0 | 0 | 0,5 | 1,5 |
| Zone II | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 |
| Zone III | 0 | 1 | 2 | 2 | Non règlementé |
| Zone IV | 0 | 1 | 2 | 2 | Non règlementé |
| Zone V | 0 | 1 | 2 | 2 | Non règlementé |

Exemple de mode de calcul : 1.500 m² en zone III = 26

- de 0 à 100 m² = 100 m² = 0
- de 100 à 300 m² = 200 m² = 2
- de 300 à 1.000 m² = 700 m² = 14
- plus de 1.000 m² = 500 m² = 10

1.6. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- artisanat ;
- **commerce de gros** ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- **équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- ...

doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

2. Applications des normes et dispositions particulières

2.1. Mode de calcul

Pour l'ensemble des normes précitées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Lorsqu'une **construction** dont le terrain d'assiette est situé sur deux zones de stationnement différentes, la norme la moins élevée des deux s'applique.

2.2. Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)

- 2.2.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
- 2.2.2. Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.
- 2.2.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de surélévation.
- 2.2.4. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher**, dans la limite d'un plafond de 50 % de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

2.3. Dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

- Dans tous les cas, l'**opération d'aménagement d'ensemble** doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

2.4. Divers

- 2.4.1. Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 2.4.2. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 2.4.3. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.5. Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.5.1. Toute réalisation de stationnement aérien supérieur à 300 places de stationnement doit être équipée d'ombrières photovoltaïques accueillant a minima 0,3 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.
- 2.5.2. Toute réalisation de parking aérien en ouvrage de plus de 300 places doit être équipée sur le dernier niveau soit d'ombrières photovoltaïques en cas de stationnement aérien, soit de panneaux solaires photovoltaïques, dans les conditions suivantes : a minima 0,1 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.
- 2.5.3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :
 - un **faible ensoleillement** de l'aire de stationnement ;
 - une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

3. Dispositions relatives aux bicyclettes

3.1. Dispositions générales

- 3.1.1. La surface réservée au stationnement des vélos devra être créée prioritairement en rez-de-chaussée du bâtiment ou de plain-pied dans une construction indépendante, en compatibilité avec les principes d'aménagement fixés au sein de l'OAP Déplacements.
- 3.1.2. Une place de stationnement équivaut à une surface de 2 m² et un local vélo équivaut à une surface d'au moins 10 m².
- 3.1.3. 5%, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

3.1.4. Les dispositifs de stationnement sur deux niveaux sont autorisés à condition que le stationnement en hauteur représente 25% maximum, arrondis à l'unité inférieure, du nombre total de places de stationnement.

3.2. Dispositions particulières

3.2.1. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera accessible depuis l'ensemble des bâtiments, de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs, dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble.

3.2.2. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation, la surélévation, l'amélioration, le changement de destination ou de sous-destination d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des bicyclettes s'appliquent aux nouveaux besoins de stationnement générés par le projet, quelle que soit la destination de l'immeuble, sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.

3.3. Dispositions générales applicables par type de destination et sous-destination

3.3.1. Habitation (hors maisons individuelles)

3.3.1.1. La surface affectée aux places de stationnement doit permettre d'accueillir l'ensemble des besoins du projet :

- 1 place par logement de 1 à 2 pièces ;
- 2 places par logement de 3 pièces ;
- 3 places par logement de 4 pièces et plus.

3.3.1.2. En plus du stationnement vélo dédiés aux habitants, des arceaux dédiés à leurs visiteurs seront installés, à proximité de l'entrée de l'immeuble sur le terrain d'assiette du projet. Ils devront être accessibles depuis l'espace public et respecter le ratio de 0,5% de la surface de plancher de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux projets de transformation, surélévation, d'amélioration, de changement de destination ou de sous-destination d'un ou plusieurs bâtiments dans son ensemble.

3.3.1.3. Le stationnement dédié aux visiteurs n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa 3.1.1. ci-avant.

3.3.2. Commerces de détail

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m² : 0 place ;
- au-delà de 300 m² : 1 place par tranche entamée de 100 m².

De plus, si l'ensemble commercial dispose d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, un espace destiné au stationnement des vélos doit être aménagé et dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement véhicule avec un minimum de 2 places.

3.3.3. Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- 2 places par tranche entamée de 100 m² en zone I à IV,
- 1 place par tranche entamée de 100 m² en zone V.

Dans les ZAC Danube et Deux-Rives, les constructions à vocation de bureaux doivent disposer d'un nombre de place leur permettant de répondre à leur besoin.

3.3.4. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- artisanat ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;

doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. Le nombre d'emplacements minimum requis est déterminé selon la fonction du ou des bâtiment(s).

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- industrie ;

doivent disposer d'un espace de stationnement dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 25 % en zones I, II et III et 15% en zones IV et V, de l'effectif total de salariés, d'agents et d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dans les cas particuliers des sous-destinations suivantes :

- hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place par tranche de 4 chambres est exigée;
- résidences universitaires/étudiantes : 1 place par chambre est exigée.

La réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos cargo n'est pas exigée pour les deux sous-destinations mentionnées ci-dessus.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Rappels : Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagements et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

Une autorisation d'urbanisme est demandée pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au règlement graphique du PLU comme « espace contribuant aux continuités écologiques », « espaces plantés à conserver ou à créer » ou « *jardins de devant* ».

Une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par les outils (« arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » ou « *alignement* d'arbres à conserver ou à créer »).

1. Le stationnement ainsi que le stockage sont interdits sur les espaces dédiés à l'application du présent article, qu'ils soient aménagés en *pleine terre* ou non.
2. Lorsque la végétalisation des stationnements est demandée par les articles 13 de chaque zone, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.

3. En cas de disparition, les arbres isolés repérés au règlement graphique par le symbole « arbre ou groupe d'arbres à conserver » ou par le symbole « **alignement** d'arbres à conserver ou à créer » doivent être remplacés.
4. Les espaces repérés au règlement graphique par le symbole « **jardin de devant** à conserver ou à créer » doivent être préservés ou aménagés en jardin.
5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques », l'abattage et le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du **service public** ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, **constructions**, ouvrages techniques et **installations** concourant aux missions du **service public**, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée.
6. Dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :
 - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, **baies**, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol.
 - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, **baies**, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
 - La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire des espèces, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

L'application des précédentes dispositions se fait en fonction, d'une part, de l'indice numéroté de 1 à 59, inscrit au « règlement graphique - plan vigilance », et, d'autre part, du tableau synoptique des restrictions d'usage, figurant dans le présent règlement, au chapitre « prescriptions réglementaires particulières ».

7. Les dispositions en matière d'aménagement végétalisé en toiture ou en **façade**, exigées par les articles 13 des zones U ou IAU du présent règlement, ne s'appliquent pas aux établissements de santé.
8. Lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme porte sur un projet de surélévation, celle-ci peut être accordé nonobstant la non-conformité initiale de la construction au taux de pleine terre ou d'aménagement paysager exigé pour chaque zone.

9. Coefficient de biotope par surface

9.1. Dispositions générales

Un coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé pour chaque zone et se cumule avec le pourcentage de **pleine terre** ou d'**aménagement paysager** à atteindre, également fixé pour chaque zone.

Le CBS s'applique aux nouveaux **bâtiments** et aux **extensions** des **bâtiments existants** supérieures à 25 m² d'emprise au sol.

Le CBS n'est pas applicable aux rénovations/*réhabilitations*/surélévations de *bâtiments*, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la *construction* de *bâtiments* annexes inférieurs à 25 m² d'emprise au sol.

9.2. Mode de calcul

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une *unité foncière* et est réalisé sur la base de la somme des différents types de surfaces pondérés par un coefficient auquel s'ajoute la somme des bonifications :

$$CBS \% = \frac{100 \times \text{Surface favorable à la nature} \times \text{Valeur écologique de la surface}}{\text{Surface de parcelle}} + \text{Bonification \%}$$

Pour le calcul du coefficient de biotope par surface, les valeurs suivantes sont applicables.

| Surface favorable à la nature | Valeur écologique de la surface |
|---|---------------------------------|
| Espaces plantés en <i>pleine terre</i> | 1 |
| Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm | 0,9 |
| Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm | 0,7 |
| Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure ou égale à 30 cm | 0,6 |
| Toiture végétalisée extensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10 cm | 0,5 |
| Aménagement végétalisé en surface verticale | 0,4 |
| Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé... | 0,2 |
| Surface minérale imperméable | 0 |

Des bonifications peuvent contribuer à atteindre le résultat :

| Éléments favorables à la nature | Bonus écologique (dans la limite de 10 points) |
|---|--|
| Arbre planté pour une parcelle de moins de 1.000 m ² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone | 1 % par arbre |
| Arbre planté pour une parcelle de plus de 1.000 m ² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone | 0,5 % par arbre |
| Arbre conservé | 2 % par arbre |
| Clôture végétalisée pluri-essences en ml | 0,10 % / ml |
| Toiture BioSolaire sur plus de 40 % de la toiture > Associant végétaux et production d'énergie | 10 % |

La désimperméabilisation des aménagements de type parvis, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements de *service public* est valorisée à hauteur de 10 % par tranche de 100m² d'un seul tenant.

10. Toute *opération d'aménagement d'ensemble* doit mettre en œuvre à l'échelle de son périmètre au moins un des dispositifs suivants :

- des espaces communs végétalisés en *pleine terre* (aire de jeux, jardins partagés, espaces publics plantés, boisements, bosquets à préserver ou à créer...) représentant 10 % de la superficie de l'opération ;
- la plantation d'*alignements* d'arbres, à raison d'un arbre minimum pour 20 mètres linéaires, calculée sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles.

11. Dispositions relatives à la Ceinture verte :

11.1. Dans l'ensemble du périmètre de la Ceinture Verte, les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

11.2. Dans l'ensemble du périmètre de la Ceinture Verte, tout arbre ou groupe d'arbres supprimé(s) doit être remplacé de façon au moins équivalente en quantité et en qualité (essence favorable à la biodiversité ou au paysage).

11.3. Dispositions applicables au sein du périmètre « des anciennes zones non aedificandi » issu de la loi de 1990, repéré au règlement graphique – plan de zonage de la Ceinture Verte :

11.3.1. Dispositions applicables concernant les espaces boisés classés relevant des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

11.3.1.1. Dans les espaces boisés classés (EBC), repérés au règlement graphique – plan de zonage de la Ceinture Verte, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

11.3.1.2. Une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par un EBC.

11.3.2. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace plantés à conserver ou à créer » :

11.3.2.1. l'abattage et le défrichage des arbres dont la surface de canopée est repérée sur la carte « référentiel du patrimoine arboré » est interdit. Ils sont toutefois admis dès lors qu'ils sont liés, à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du *service public* ou à la protection des biens et personnes, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée ;

11.3.2.2. toute nouvelle *construction de bâtiment* est interdite sur la surface projetée au sol de la couronne réelle des arbres dont la surface de canopée est repérée sur la carte « référentiel du patrimoine arboré ».

11.3.3. Dispositions applicables en faveur du « Zéro *imperméabilisation* nette » :

Au sein du périmètre issu de la loi de 1990 – N°90-1079 du 5 décembre 1990, toute **construction, installation** ou aménagement doit garantir l'atteinte d'une « zéro **imperméabilisation** nette. » (ZIN).

Toute **imperméabilisation** supplémentaire des sols par rapport à la cartographie d'occupation du sol jointe au règlement doit être compensée.

Cette carte, basé sur les données OCS de 2019, distingue plusieurs types de surfaces :

- les sols artificialisés bâtis
- les sols artificialisés non bâtis
- les sols végétalisés
- les sols agricoles ou naturels
- les surfaces en eaux

Doit être compensée l'**imperméabilisation** des sols végétalisés, agricoles ou naturels, ainsi que les surface en eaux, identifiés en tant que « sol de **pleine terre** » et « surface en eau » au règlement graphique – cartographie d'occupation du sol.

Dans ces secteurs (« sol de **pleine terre** » et « surface en eau »), le pétitionnaire devra appliquer les modalités de calcul ci-dessous, sauf à démontrer que l'autorisation d'urbanisme porte sur un espace d'ores et déjà imperméable.

Calcul de la compensation exigée :

La surface dégradée supplémentaire doit être compensée :

- soit dans un rapport de : un pour un dès lors que la compensation est aménagée en **pleine terre** ;
- soit en mettant en œuvre une compensation combinant plusieurs types d'aménagement, en fonction des tableaux ci-après :

| Type de surface selon le potentiel de fonctionnalité des sols (voir lexique) | Valeur après |
|---|--------------|
| Espaces plantés en pleine terre avec régénération du sol, intégralement fonctionnels, dépollués, décompactés Sont également comptabilisées les surfaces en eau (hors piscines) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. | 1,5 |
| Espaces plantés en pleine terre | 1 |
| Plantations de type intensive sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm | 0,5 |
| Plantations de type intensive sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est comprise entre 30 cm et 80 cm | 0,3 |
| Aménagement végétalisé en surface verticale excepté les surfaces inférieures à 3 m ² | 0,2 |
| Surface minérale perméable sans géotextile > Pavés drainants joints gazon, terre-pierre, sable, pierre de treillis de pelouse | 0,2 |
| Surface minérale perméable > Pavés, pavés drainants joints gazon avec géotextile > Béton poreux, gravier ou sable tassé | 0,1 |
| Surface minérale imperméable | 0 |

Les éléments qualitatifs suivants, favorables à la nature, peuvent contribuer à la compensation demandée à l'alinéa précédent :

| Éléments favorables à la nature | Valeur comptabilisée pour le calcul de la compensation |
|--|--|
| Arbre conservé au sein de l' <i>unité foncière</i> sur laquelle porte l'autorisation d'urbanisme et dont le projet permet d'en assurer sa pérennité | Compense la surface projetée au sol de la couronne en surface de <i>pleine terre</i> |
| 1 m ² d'espace planté arbustif pluri-essences conservé | Compense 5 m ² de <i>pleine terre</i> |
| Arbre supplémentaire planté > En sus des exigences portés par l'article 13 des règlements de zone | Compense 10 m ² de <i>pleine terre</i> |
| 1 m ² supplémentaire d'espace arbustif pluri-essences planté > En sus de l'obligation de <i>pleine terre</i> contenue dans l'article 13 des règlements de zone | Compense 3 m ² de <i>pleine terre</i> |
| Un mètre linéaire de clôture végétalisée plantée > En sus de l'obligation de <i>pleine terre</i> contenue dans l'article 13 des règlements de zone | Compense 1 m ² de <i>pleine terre</i> |
| Autres dispositifs d'accueil de la faune sauvage intégré à la structure du bâti (nichoirs à oiseaux, à chiroptères, ...) | Un dispositif compense 20 m ² de <i>pleine terre</i> |

Les aménagements exigés en matière de compensation sont à réaliser sur l'*unité foncière* sur laquelle porte l'autorisation d'urbanisme ;

Si ces exigences ne peuvent être réalisées sur l'*unité foncière*, notamment en cas d'impossibilité technique ou compte-tenu des besoins spécifiques du projet, leur équivalent peut être obtenu sur tout autre foncier situé au sein du périmètre de l'OAP sectorielle "Ceinture verte", dès lors que le pétitionnaire parvient à justifier de la réalisation de ces aménagements, concomitamment à la demande.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet de *construction*, travaux, *installations* et toute *opération d'aménagement d'ensemble* doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées ci-après, justifier, dans sa conception et à l'échelle du projet, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique, et des enjeux relatifs à la qualité de l'air.

1. Dispositions applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3.500 m² de surface de plancher à l'exclusion de celles destinées à l'industrie et aux exploitations agricoles et forestières :

L'approche énergétique combine les besoins des futurs *bâtiments* projetés dans la zone et leur approvisionnement énergétique.

1.1 Cette approche doit aboutir préférentiellement à un système collectif de distribution de chaleur ou de froid.

Lorsqu'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an de réseaux est atteinte, le projet prévoit la création d'un réseau de distribution collective alimenté soit :

- à plus de 50% par des **énergies renouvelables** ;
- à partir d'un réseau de chaleur ou de froid existant alimenté à plus de 50% par des **énergies renouvelables** ou concédé par la collectivité.

1.2 En l'absence de raccordement à un réseau de chaleur, tout **bâtiment** doit soit :

- être approvisionné en **chaleur renouvelable** à hauteur de 30% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur ;
- justifier des besoins énergétiques des **bâtiments** inférieurs de 45% à la valeur maximale autorisée (**Bbio max**), calculée selon la **réglementation thermique 2012**. Cette disposition s'applique jusqu'à l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE 2020.

2. Dispositions applicables à tous les **constructions**, travaux et **installations** :

2.1 Dans tous les projets d'habitation de plus de 1.000m² de **surface de plancher**, les systèmes de distribution de chaleur et de froid individuels par logement sont interdits.

2.2 Pour tout projet de rénovation, le changement d'un mode d'approvisionnement énergétique collectif vers un mode d'approvisionnement énergétique individuel est interdit.

3. Approvisionnement énergétique applicables à tous les **constructions**, travaux et **installations** (hors aménagement d'ensemble et hors zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur ») :

3.1 Tout nouveau **bâtiment** doit être approvisionné en **chaleur renouvelable** à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

3.2 Les **bâtiments** faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante, relevant de l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des **bâtiments existants** de surface supérieure à 1000m² de **surface de plancher**, doivent être approvisionnés en **chaleur renouvelable** à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

3.3 Dispositions particulières :

Les dispositions 3.1 et 3.2 ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** disposant d'un système d'approvisionnement collectif, dès lors qu'elles compromettent la mise en place d'un système en **chaleur renouvelable** portant sur l'ensemble de l'équipement, dans le futur.

La disposition 3.2 ne s'applique pas dès lors :

- qu'une impossibilité technique en matière d'approvisionnement en **chaleur renouvelable** à hauteur de 20% minimum est démontrée ;
- ou qu'il est démontré que l'application de l'alinéa 3.2 génère des inconvénients d'ordre économique disproportionnés par rapport au coût de la rénovation projetée.

4. Dispositions applicables dans la zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur » :

Sous réserve de l'avis favorable de l'autorité organisatrice de la distribution d'énergie (AODE) validant la faisabilité technico-économique du raccordement, notamment par l'atteinte d'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an sur l'*extension* créée, le raccordement au réseau de chaleur existant le plus proche est obligatoire pour les nouveaux *bâtiments* et les rénovations de *bâtiments existants* soumises à la réglementation thermique globale existante, d'une *surface de plancher* supérieure à 1.000 m².

En cas d'avis défavorable, l'alinéa 3.1 s'applique.

Cette obligation s'applique aux *bâtiments* à vocation d'équipements d'intérêt collectif et aux *services publics*, et à usage d'habitation, de commerce et de services, et de bureaux.

Cette obligation n'est pas applicable si le pétitionnaire propose une solution alternative présentant un taux d'*énergies renouvelables* a minima équivalent à celui du réseau sur lequel il ne souhaite pas se raccorder.

5. Performance des *bâtiments* applicables à tous les *constructions*, travaux et *installations* :

Tout nouveau *bâtiment* à vocation d'habitat et de bureaux doit atteindre les normes de performance énergétique de la *RT 2012* réduite de 20% minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (*Bbio max*) et à la *consommation d'énergie primaire* maximale (*CEP max*), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

6. Production d'énergie électrique applicables à tous les *constructions*, travaux et *installations* :

6.1 Toute opération créant de la *surface de plancher* par la réalisation d'un ou de plusieurs nouveaux *bâtiments* devra désormais :

- soit être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : a minima 7 Wc solaires photovoltaïques par m² de *surface de plancher* ;
- soit être dotée d'une surface biosolaire (hors *pleine terre*) dans les conditions suivantes : a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de *surface de plancher* et un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

6.2 Les rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante, relevant de l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des *bâtiments existants* de surface supérieure à 1000m² de *surface de plancher*, doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes:

- a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de *surface de plancher* ;
- à la condition que les travaux de rénovation portent sur la toiture du *bâtiment*.

L'aliéna 6.2 ne s'applique pas :

- aux *bâtiments* ou aux parties de *bâtiments* qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'*installation* des dispositifs de production d'ENR, notamment si l'*installation* est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique disproportionnée ;
- aux *bâtiments* ou parties de *bâtiments* pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

6.3 Dans le cas de l'*extension* d'un *bâtiment existant*, les toitures concernées par l'*extension* doivent être conçues de façon à permettre l'*installation* ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques.

6.4 Dans le cadre d'une *opération d'aménagement d'ensemble*, les exigences en matière de production électricité solaire fixées ci-avant peuvent être réalisées sur un ou plusieurs bâtiments dès lors que :

- les surfaces en toiture sont utilisées pour un autre usage défini à l'alinéa 6.5 ;
- les surfaces en façades et sur les constructions annexes ne permettent pas d'atteindre la production d'électricité exigée ;
- le pétitionnaire justifie de l'installation préalable de panneaux solaires photovoltaïques ou de l'obtention antérieure ou concomitante de l'autorisation pour leur installation.

6.5 Toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'*installation* solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage... Cette disposition ne concerne pas les édicules de type local vélo ou local poubelle...

6.6 Les alinéas 6.1, 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- lorsqu'il est démontré un *faible ensoleillement* de la *construction* projetée ou existante ;
- lorsque le *bâtiment* fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU au titre du patrimoine bâti (*bâtiments exceptionnels* et intéressants). Cette disposition particulière ne s'applique pas dans les cas d'une démolition-reconstruction ;
- lorsqu'un dispositif de production d'énergie solaire thermique, en toiture ou en *façade*, prévoit un taux de *couverture* d'eau chaude sanitaire au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage ;
- lorsque la demande d'autorisation de droit des sols porte sur une *construction* temporaire et non pérenne.

6.7 En outre, les alinéas 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas lorsque la *surface de plancher* créée est inférieure à 70 m².

7. Conception bioclimatique des bâtiments :

À l'exception de la *façade* orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les *baies des façades* des nouveaux *bâtiments* soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un *facteur solaire* (Sw) maximal de 0,10 selon la réglementation thermique en vigueur, sauf si la *baie* est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. À cette fin, les *façades* des nouveaux *bâtiments* doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.

8. Systèmes de rafraîchissement :

Tout nouveau *bâtiment* ayant des besoins de froid de confort des usagers doit prévoir un *système de rafraîchissement passif*. En cas d'impossibilité technique, un *système de rafraîchissement actif* mutualisé à l'échelle du *bâtiment* est envisageable. Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60 % minimum par des *énergies renouvelables*.

9. Qualité de l'air :

Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux **bâtiments** doit intégrer les principes suivants :

- les espaces extérieurs situés sur la **façade** implantée au droit d'un axe routier repéré au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- sur la partie du **bâtiment** située dans les zones repérées au « règlement graphique - plan vigilance », l'**installation** d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire ;
- la prise d'air du système de ventilation ne doit pas être installée sur la **façade** implantée au droit de l'axe routier repéré au « règlement graphique – plan vigilance ». Si toutes les **façades** sont implantées au droit d'axes routiers repérés, la prise d'air du système de ventilation sera installée sur la **façade** donnant sur l'axe de circulation automobile le moins emprunté.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'**unité foncière**, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de **voiries** existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'**installation** systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.

Prescriptions réglementaires particulières

- Sites et sols pollués : tableau synoptique des restrictions d'usage

| Indice de restrictions des usages | ARTICLE 1 | | | ARTICLE 2 | | | ARTICLE 4 | | | ARTICLE 13 | | |
|-----------------------------------|---|---|--|--|--|--|--|---|---|--|---|---|
| | Est interdite l'installation de l'eau chaude collective, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site. | Sont interdits tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. | Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles de type écoles, lycées, collèges, centres de soins, etc. | Est admise la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. | Sont admis les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par : - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement. | Sont admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement. | Les captations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - dans un canal technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m ² dans des terres d'appart propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destinée à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. | La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site. | La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) est interdite, hormis dans des bacs hors sol. | La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2,2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place. | | |
| 1 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 2 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 3 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | X | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | |
| 6 | X | | | X | X | | X | X | X | X | X | X |
| 7 | | | | X | X | | X | X | X | X | X | X |
| 8 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 9 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 10 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 11 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 13 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 14 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 15 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 16 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 17 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 18 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 19 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 20 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 21 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 22 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 23 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 24 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 25 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 26 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 27 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 28 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 29 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 30 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 31 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Indice de restrictions des usages | ARTICLE 1 | | | ARTICLE 2 | | | ARTICLE 4 | ARTICLE 13 | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|--|---|---|---|
| | Est interdite l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site | Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles de petite enfance, tels que équipements locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007 | Sont interdites les constructions à usage d'habitat | Est admis la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution, | Sont admis les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par : - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - soit un dallage ou tout autre recouvrement selon les sols en place des usagers. Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement | Sont admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement. | Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - dans un carreau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m ² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. | La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 60 cm de terres saines (hors sol). | La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des zones aménagées comportant à minima 60 cm de terres saines (hors sol). | La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fossés dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2,2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place. |
| 32 | | | | | X | | | | | |
| 33 | X | X | | X | | | X | X | | |
| 34 | X | | | X | | | X | X | | |
| 35 | X | X | | X | | | X | | X | X |
| 36 | | X | | | | | X | X | X | X |
| 37 | X | X | | X | | | X | | | X |
| 38 | X | X | | X | | | X | | | |
| 39 | | | | X | | | X | | | |
| 40 | | | | X | | | X | | | |
| 41 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 42 | | | | | | | X | | | |
| 43 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 44 | | | | X | | | X | | X | X |
| 45 | X | | | X | | | X | X | X | X |
| 46 | X | | | | | | X | | | |
| 47 | X | | | | | | X | | | |
| 48 | X | | | X | | X | X | | X | X |
| 49 | | | | X | | | X | | X | X |
| 50 | X | | | X | | X | X | | X | X |
| 51 | X | | | X | | X | X | | X | X |
| 52 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 53 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 54 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 55 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 56 | X | | | X | | X | X | | X | X |
| 57 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 58 | | | | X | | X | X | | X | X |
| 59 | | | | X | | X | X | | X | X |

Carte des réseaux de chaleur

Implantation des réseaux de chaleur de l'Eurométropole de Strasbourg

Réalisé en février 2018

