

CHAPITRE 8 – ZONE 1AUe

La zone **1AUe** du PLU est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire précisées spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

La zone **1AUe** est tournée vers une vocation principalement économique.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame Verte et Bleue

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **1AUe**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUe 2.

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

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

Sous-destinations (1 sur 2)	1AUe
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.10
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.4



Sous-destinations (2 sur 2)	1AUe
Restauration	Si 2.5
Commerce de gros	Si 2.1
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.6
Hôtels	Int
Autres hébergements touristiques	Int
Cinéma	Int
Industrie	
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.3
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

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

1.2 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article 1AUe 2 et autres que ceux nécessaires aux aménagements paysagers, aux aménagements acoustiques, à la gestion des eaux pluviales, ou à la gestion éventuelle de la pollution.

1.3 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.4 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.



- 1.5 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les commerces de gros à conditions d'être liées à une activité industrielle dans la zone.
- 2.2 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une activité industrielle dans la zone.
- 2.3 Les bureaux à conditions d'être liées à une activité industrielle dans la zone.
- 2.4 L'artisanat et le commerce de détail sera admis au sein d'un hôtel d'entreprises.
- 2.5 La restauration sera admise au sein d'un pôle de service.
- 2.6 Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle seront admises au sein d'un hôtel d'entreprises et au sein d'un pôle de service.
- 2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.8 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.9 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.
- 2.10. Les logements de service, dans la limite d'un par activité, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements.

Article 1AUe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Non-réglémenté.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUe 4 : Emprise au sol des constructions

- 4.1 Non-réglémenté.

Article 1AUe 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 18 mètres.
- 5.2 Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, etc.), ainsi que les dispositifs de production d'énergies



renouvelables (ex. installations photovoltaïques), sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'aménagement des toitures par des éléments architecturaux tels que lucarnes etc. est également exempté des règles de hauteur.

- 5.3** Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public, sont exemptées de règles de hauteur.

Article 1AUe 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Une réflexion architecturale sera menée le long de la départementale (RD 19) afin de constituer une vitrine urbaine. Les façades des constructions s'implanteront en retrait par rapport à la RD 19. Ce retrait sera végétalisé.
- 6.2** Par rapport autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.3** Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.

Article 1AUe 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone 1AUe :**
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 7.2 Par rapport aux propriétés de la zone 1AUe :**
Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.
- 7.3** Les articles 7.1 à 7.2 ne s'appliquent pas aux :
- Équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - Travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
 - Travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - Constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...)
 - Constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.
 - Rampes d'accès au sous-sol des bâtiments.
 - Dispositifs de sécurité et/ou d'accessibilité (PMR).

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



- 7.4 Les constructions devront en outre respecter un recul de 5 mètres minimum le long des cours d'eau, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.5 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.4 De plus, l'article 10 des dispositions générales liste d'autres constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Article 1AUe 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2 L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.
- 8.3 L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Article 1AUe 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

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

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

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

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

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



9.2.2 Dépôts et stockage

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

9.2.3 Clôtures

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

Les clôtures doivent, sauf cas particuliers, notamment pour des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou de treillage soudé de couleur discrète, ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

9.2.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

Article 1AUe 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Non-réglémenté.

Article 1AUe 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non règlementé.

Article 1AUe 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

12.1 Non règlementé.

Article 1AUe 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

13.1 Non règlementé.

Article 1AUe 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

14.1 Non règlementé.



Article 1AUe 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 15.1** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. Des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes - à l'exclusion des conifères - doivent être réalisées sur une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain.
- 15.2** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 15.3** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives devront être plantées d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales.

Article 1AUe 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 16.1** Non réglementé.

Article 1AUe 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- 17.1** Non réglementé.

Article 1AUe 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

- 18.1** Non réglementé.

Article 1AUe 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

- 19.1** Non réglementé.

Article 1AUe 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 20.1** Non réglementé.



Sous-section 4 : Stationnement

Article 1AUe 21 : Obligations en matière de stationnement

- 21.1** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.
- 21.2** Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.
- 21.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.
- 21.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 21.5.** L'aménagement des aires de stationnement extérieur devra respecter les obligations nationales en vigueur relatives aux dispositifs végétalisés ou ombrières photovoltaïques, tout en se conformant aux prescriptions du présent PLU.

Article 1AUe 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

- 22.1** Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article 1AUe 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

23.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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



23.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

Un dispositif de limitation des accès aux caravanes sera mis en place en entrée de zone.

Article 1AUe 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 24.1** Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation du PLU, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des poubelles pourra être imposé par le service gestionnaire de la collecte des déchets.
- 24.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
- 24.3** Dans tous les cas, locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.
- 24.4** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.



Article 1AUe 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

25.1 Adduction d'eau potable et assainissement

Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées seront mis en place sous la voirie principale, sans porter atteinte aux réseaux déjà existants sous le chemin actuel.

Les eaux usées liées au process industriel devront, le cas échéant, faire l'objet d'un pré-traitement avant raccordement au réseau public des eaux usées.

Le réseau d'eaux usées sera acheminé vers la station de refoulement existante avant acheminement vers la station d'épuration de Sierentz.

Les activités industrielles nécessitant une forte quantité d'eaux de process ne seront pas admises dans la zone, comme par exemple les activités d'agro-alimentaire, afin de préserver la ressource en eau potable du territoire de Sierentz.

Le stationnement sur l'espace public sera réalisé avec un revêtement drainant, pour maximiser l'infiltration dans le sol des eaux pluviales.

25.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des lots sera prévue directement sur le site avec, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif de pré-traitement avant infiltration pour éviter tout risque de transfert d'une pollution dans les sols et la nappe.

25.3 Desserte incendie

La desserte incendie des biens et des personnes sera assurée par le déploiement de poteaux d'incendie raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. Le complément exigé par les types d'implantations industrielles sur les parcelles privatives devra être assuré par les porteurs de projet.

25.4 Électricité et réseaux secs

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

Article 1AUe 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

26.1 Non réglementé.

Article 1AUe 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



27.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

27.3 Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article 1AUe 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

28.1 Sans objet.

