

CHAPITRE 2 – ZONE UB

Cette zone de moyenne densité à usage principal d'habitation marque les faubourgs nord et sud du centre ancien. Elle comporte des établissements artisanaux, commerciaux et de services à la population, ainsi que des équipements publics.

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
- OAP Patrimoine

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 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 **UB**, 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 UB 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 UB 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB
Exploitation agricole	Si 2.1
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.2
Restauration	Si 2.2
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.2
Hôtels	Si 2.2
Autres hébergements touristiques	Si 2.2
Cinéma	Si 2.2



Sous-destinations (2 sur 2)	UB
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.3
Bureau	Si 2.2
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.2
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 UB 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les 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 UB 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.7** Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.



- 1.8** La démolition des constructions et éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions et éléments présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

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

- 2.1** La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.2** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les hôtels
 - Les autres hébergements touristiques
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.
- 2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'inconstructibilité.
- 2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 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 coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 2.11** 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.



Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 En rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux, en logements, bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est interdit.

3.2 Secteurs de mixité sociale

3.3.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	Programme de logements supérieur ou égal à 4 logements	25% minimum

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

3.3.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser doit être arrondi : au nombre supérieur.

3.3 Emplacement réservé de mixité sociale

3.3.1 L'emplacement réservé A est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. La nature du programme est : Construction d'au moins 30 logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol des constructions

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives, etc.) est à prendre en compte dans l'emprise des constructions. Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

4.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

4.2 Cette emprise maximale est portée à 2/3 lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

4.3 Les dispositions des articles 4.1 et 4.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



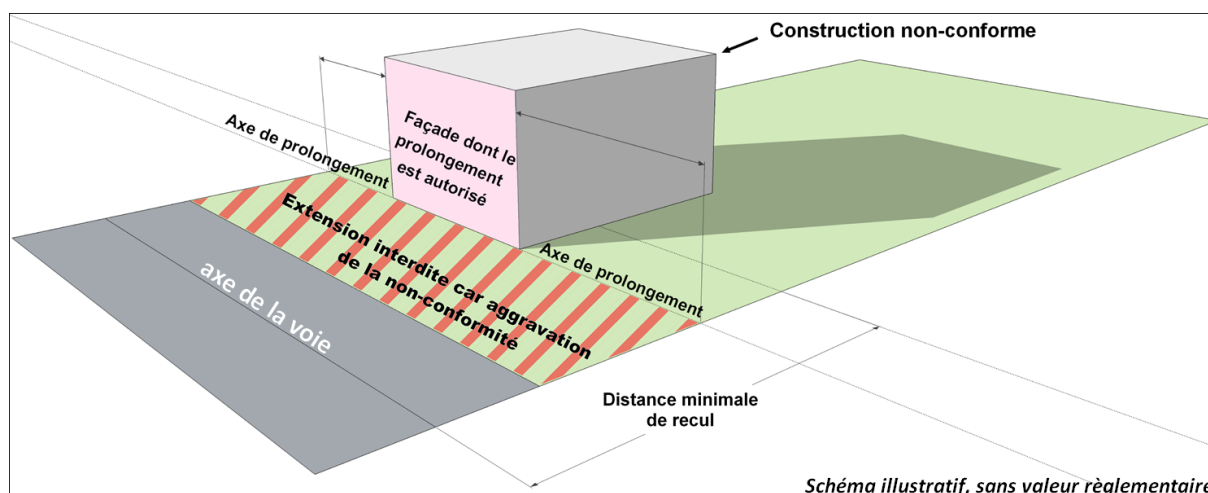
Article UB 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 12 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.
- 5.2** Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment liée à la topographie du site, la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra se situer au minimum à 0,10 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès.
- 5.3** 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.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 5.1, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.5** 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 UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 6.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement architectural, la nouvelle construction devra assurer la continuité dudit alignement architectural.
- 6.3** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.
- 6.4** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.
- 6.5** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.4 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.





6.6 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

6.8 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 UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte tenu des cheminées,
- et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3 D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation à l'exclusion de toute surélévation sauf si cette dernière est liée d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.



- 7.4** Les articles 7.1 à 7.3 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.

- 7.6** 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.
- 7.7** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.8** 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 UB 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 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** Les piscines non couvertes, les garages ou abris (à voitures, à vélos, locaux poubelles, de jardin) sont exemptés des règles d'implantation visées à l'article 8.1, ainsi que les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.3.** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public.
- 8.4.** L'alinéa 8.1 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UB 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 Matériaux

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

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

9.2.2 Toitures

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

Nonobstant les dispositions précédentes, dans les rues Poincaré, Rogg-Haas et Clémenceau lorsqu'il existe un alignement visuel des façades sur rue, le faîtage principal des constructions donnant sur la voie devra être perpendiculaire à celle-ci. De plus, les toitures plates sont interdites en front de rue.

9.2.3 Clôtures

Les clôtures sur rue et limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de claire voie ou grillage ou d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté ou non de de claire voie ou grillage. Des dispositions différentes peuvent être imposés pour garantir la visibilité des intersections et voies d'accès. Des dispositions différentes peuvent être envisagées en cas de travaux de rénovation ou d'extension de clôtures ou murs existants afin de garantir la cohérence depuis l'espace public.

Les éventuels murs bahuts devront être recouverts d'enduit.

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. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.



Article UB 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 Bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Une OAP thématique « Patrimoine » complète la présente réglementation.

Article UB 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Non réglementé.

Article UB 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 réglementé.

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

13.1 Non réglementé.

Article UB 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 réglementé.

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

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

15.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

15.2 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

15.3 Le règlement graphique n°3.b identifie les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.



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

16.1 Non règlementé.

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

17.1 Non règlementé.

Article UB 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 règlementé.

Article UB 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 règlementé.

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

20.1 Non règlementé.

Sous-section 4 : Stationnement

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

22.1 Non règlementé.



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

Article UB 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.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UB 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.

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

Article UB 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

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

25.2 Assainissement

25.2.1 Eaux usées

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

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

25.2.2 Eaux pluviales

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

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

25.3 Électricité

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

Article UB 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 règlementé.



Article UB 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 d'habitat 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 de logements et 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 UB 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 28.1** L'emplacement réservé n°12 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Réalisation d'équipement(s) public(s) et de logements locatifs sociaux.

