

## CHAPITRE 6 – ZONE UF

La zone **UF** du PLU correspond aux portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif.

Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces équipements publics, dans l'optique de présenter une offre de services publics adaptée aux besoins de la population actuelle et future du territoire.

La zone **UF** comprend le secteur **UFe** défini autour des installations électriques.

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

Sous-destinations (1 sur 2)	UF	UFe
Exploitation agricole	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int
Logement	Si 2.1	Si 2.1
Hébergement	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	Int
Restauration	Int	Int
Commerce de gros	Int	Int



<b>Sous-destinations (2 sur 2)</b>	<b>UF</b>	<b>UFe</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int	Int
Hôtels	Int	Int
Autres hébergements touristiques	Int	Int
Cinéma	Int	Int
Industrie	Int	Int
Entrepôt	Int	Int
Bureau	Int	Int
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Int
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement		Int
Etablissements de santé et d'action sociale		Int
Salles d'art et de spectacles		Int
Equipements sportifs		Int
Autres équipements recevant du public		Int

<b>Légende :</b>		
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 UF 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,
  - 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 UF 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 UF 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.  
Sont également admis les logements liés aux constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, etc.).
- 2.2 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces équipements.
- 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 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.5 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.6 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.
- 2.7 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 UF 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- 3.1 Non réglementé.

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

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

**Article UF 4 : Emprise au sol des constructions**

- 4.1 Non réglementé.

**Article UF 5 : Hauteur des constructions**

- 5.1 Non réglementé.



## **Article UF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1** Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.
- 6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

## **Article UF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 A l'intérieur de la zone UF :**  
L'implantation des constructions est libre.
- 7.2 Par rapport aux zones et secteurs limitrophes de la zone UF :**  
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).
- 7.3** L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.
- 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 UF 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1** Non réglementé.

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

## **Article UF 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 Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **Article UF 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 UF 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**11.1** Non réglementé

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

**14.1** Non réglementé.

**Article UF 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**

**13.1** Non réglementé.

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

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

**16.1** Non réglementé.

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

**20.1** Non réglementé.

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

**Article UF 21 : Obligations en matière de stationnement**

- 21.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.
- 21.2** 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.
- 21.3.** 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 UF 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 UF 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 UF 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

### 25.1 Addiction 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 UF 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 UF 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 Sauf dans le secteur UFe :** Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

#### **Article UF 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°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'une zone de loisirs.

**28.2** L'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Equipements scolaires et administratifs publics.

**28.3** L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Extension des équipements publics DOMAINE HAAS.

**28.4** L'emplacement réservé n°13 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement d'équipement publique.

