

TITRE II :
Dispositions applicables à toutes les zones

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.
 - 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.

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 logement locatif social à produire
SMS 1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % maximum
	Programme inférieur ou égal à 25 logements porté par un bailleur social	100 %
SMS 2	Programme supérieur ou égal à 12 logements	35 % minimum
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	Opération d'aménagement d'ensemble	30 % minimum
SMS 9	Opération d'aménagement d'ensemble	35 % minimum
SMS 10	Opération d'aménagement d'ensemble	40 % minimum
SMS 11	Opération d'aménagement d'ensemble	50 % minimum
SMS 12	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum

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'agrément et circulations réservés aux piétons ;
 - les accès aux constructions ;
 - les gloriettes 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).

A 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.

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 portant sur une assiette foncière supérieure à 5 ha 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 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 marges de recul.
- 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 lesdites lois, est limitée à 20 % de la superficie totale non construite de chacune de ces zones de servitude, à la date du 5 décembre 1990.

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.
- 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.

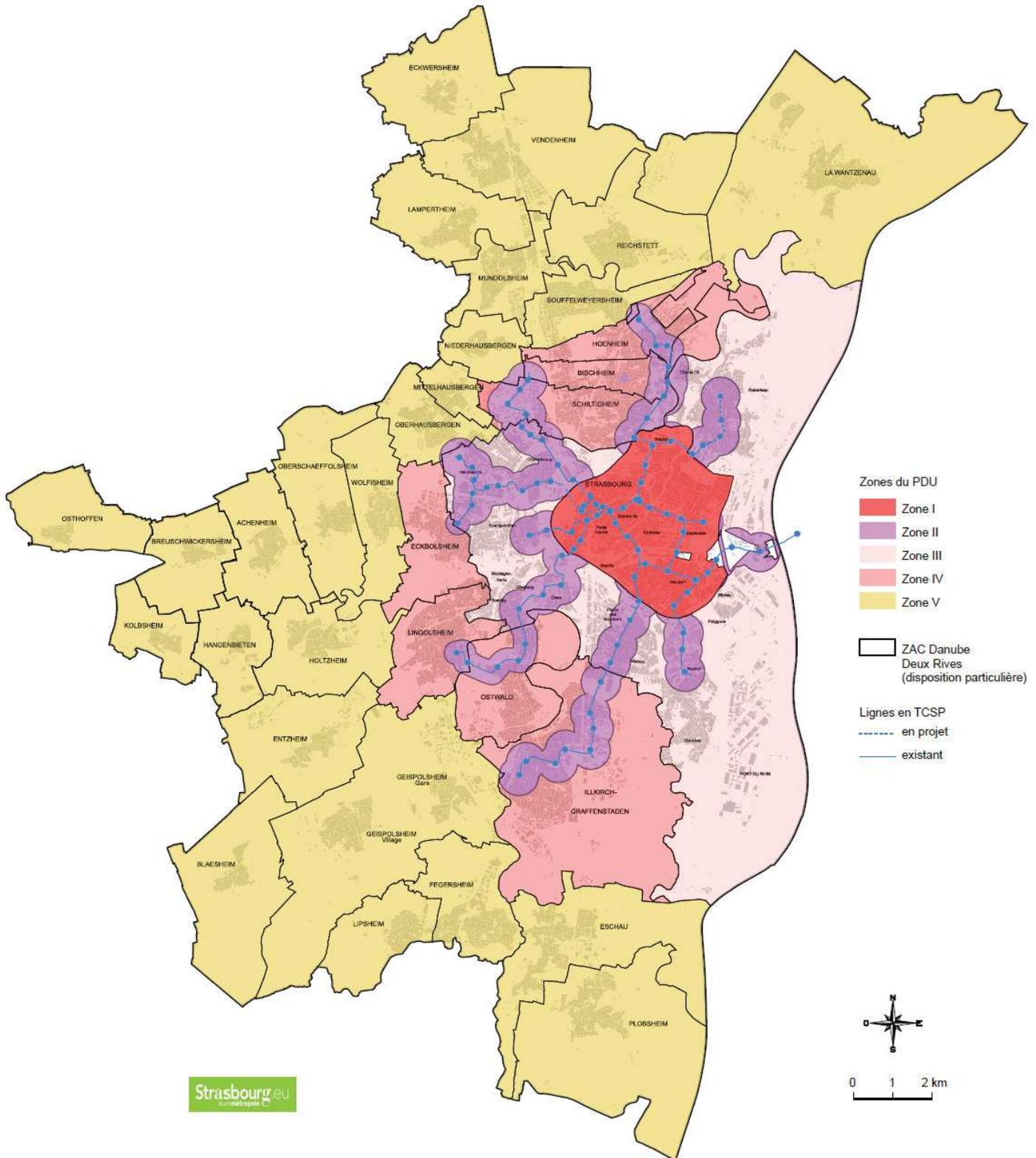
4. Clôtures

- 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.

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 obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

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 et 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 réglementé
Zone II	1	1	Non réglementé
Zone III	1	1,5	Non réglementé
Zone IV	1,2	1,8	Non réglementé
Zone V	1,5	2	Non réglementé

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 résidences hôtelières)

	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 et des bicyclettes 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 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.
- 2.2.4. Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace pour les bicyclettes est obligatoire.

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

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les emplacements des bicyclettes. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique).

Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, sont à prévoir.

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

2 %, 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.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied. A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs).

Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

3.1. Habitation (hors maisons individuelles)

- 3.1.1. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des cycles et cycles à pédalage assisté des bâtiments d'habitation doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte obligatoirement un système de fermeture sécurisé.
- 3.1.2. La surface affectée à ces locaux doit être au moins égale à 3 % de la surface de plancher de l'opération, sans qu'elle ne puisse représenter une surface inférieure à 1,5 m² par logement.

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. 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.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes des bâtiments de bureaux doit être clos, couvert et éclairé.

3.4. Autres destinations

Les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- artisanat ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- 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. 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 ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- industrie ;

doivent disposer d'un espace de stationnement dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'utilisateurs accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage.

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

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

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 règlementaires 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. Coefficient de biotope par surface

8.1. 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 de surface de plancher.

Le CBS n'est pas applicable aux surélévations de bâtiments, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la construction de bâtiments annexes, inférieurs à 25 m² de surface de plancher.

8.2. 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 pleine terre	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 supérieure 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 %

9. 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.

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 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 doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

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 :

5.1 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 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 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.

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 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.

6.5 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 dérogatoire ne s'applique pas dans les cas d'une démolition-reconstruction ;
- lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m² ;
- 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.

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 sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- 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 directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus 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		
	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.	Est interdite l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée.	Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 08/02/2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.	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 isolant les sols en place des usagers. Un géotextile ou d'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 caniveau 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 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 seront mises en place.	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 seront mises en place.	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 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		
7					X			X		X		
8	X		X	X	X			X		X	X	X
9	X		X		X			X		X	X	X
10	X		X		X			X		X	X	X
11	X		X		X			X		X	X	X
12	X		X	X	X			X		X	X	X
13	X		X	X	X			X		X	X	X
14	X		X		X			X		X	X	X
15	X		X		X			X		X	X	X
16					X			X		X	X	X
17	X		X	X	X			X		X	X	X
18	X		X		X			X		X	X	X
19	X		X		X			X		X	X	X
20	X		X		X			X		X	X	X
21	X		X		X			X		X	X	X
22		X	X		X			X		X	X	X
23		X	X		X			X		X	X	X
24			X	X	X			X		X	X	X
25					X			X		X	X	X
26		X	X	X	X			X		X	X	X
27		X	X	X	X			X		X	X	X
28		X	X	X	X			X		X	X	X
29		X	X	X	X			X		X	X	X
30	X		X	X	X			X		X	X	X
31			X	X	X			X		X	X	X

Indice de restrictions des usages	ARTICLE 1			ARTICLE 2			ARTICLE 4			ARTICLE 13		
	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.	Est interdite l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée.	Sont interdits les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 08/02/2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.	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 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 d'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 cariveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m ² dans des terres d'apport propres rattachées 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 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 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 plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, 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.
32					X	X		X				
33		X	X	X		X		X				
34		X		X		X		X				
35		X	X	X		X		X				
36		X	X	X		X		X			X	X
37	X	X	X	X		X		X			X	X
38		X	X	X		X		X				
39						X		X				
40						X		X				
41		X		X		X		X			X	X
42						X		X				
43			X	X		X		X			X	X
44			X	X		X		X			X	X
45		X	X	X		X		X			X	X
46			X	X		X		X				
47						X		X				
48	X	X	X	X		X		X				
49			X	X		X		X			X	X
50		X	X	X		X		X				
51		X	X	X		X		X				
52			X	X		X		X			X	X
53		X	X	X		X		X			X	X
54				X		X		X				
55				X		X		X			X	X
56	X		X	X		X		X				
57			X	X		X		X			X	X
58			X	X		X		X			X	X
59			X	X		X		X			X	X

