



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 13 décembre 2021

79 élus présents (103 en exercice, 17 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

PLU DE RIEDISHEIM – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5
(532/212/562C)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Riedisheim a été approuvé par délibération de son Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, modifié le 19 mai 2016 et le 30 août 2018 et révisé dans le cadre de deux procédures allégées approuvées le 30 août 2018.

A la demande de la Ville de Riedisheim, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé une procédure de modification visant notamment à :

- compléter les dispositions réglementaires applicables dans les zones urbaines afin d'améliorer la prise en compte de la « nature en ville », limiter l'imperméabilisation, conserver l'unité architecturale par l'implantation des bâtiments et la hauteur du bâti ainsi que certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur (végétalisation des toitures terrasse, interdiction des clôtures opaques et limitation de la hauteur maximale des clôtures en zone naturelle) ;
- modifier l'article 2 du règlement des principales zones urbaines et à urbaniser afin de renforcer la production de logements aidés ;
- supprimer un périmètre d'attente de projet qui n'est plus d'actualité dans la zone UCe ;
- créer trois emplacements réservés (l'un à l'angle des rues de Habsheim et des Pyrénées, l'autre rue St-Marc et le troisième entre la rue de Zimmersheim et la rue Jean Mermoz) et supprimer ceux qui n'ont plus lieu d'être.

Par courriers en date du 19 juillet 2021 et du 17 septembre 2021, le projet de modification du PLU a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité

Environnementale du Grand Est (MRAe) et notifié aux personnes publiques associées à la procédure (PPA).

Par décision du 10 septembre 2021, la MRAe a dispensé le projet de modification du PLU de Riedisheim de la réalisation d'une évaluation environnementale et par courrier du 26 avril 2021, la chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet tandis que la Collectivité européenne d'Alsace a, le 28 juillet 2021, indiqué qu'elle n'avait n'a pas d'observations à formuler.

Par courrier en date du 14 septembre 2021, le Préfet du Haut Rhin a, quant à lui, fait part de ses observations relatives à :

- l'absence de dispositions plafonnant la réalisation de logements financés en prêt locatif social (PLS) ;
- la nécessité de préciser certains termes du projet de règlement pour que les logements en accession sociale à la propriété de type « prêt social location accession » et « bail réel solidaire » soient comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux à réaliser par opération ;
- l'intérêt d'opter pour la rédaction d'une règle unique et plus ambitieuse sur le secteur de mixité sociale.

Par arrêté n° 20/2021 en date du 20 septembre 2021, Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU laquelle s'est déroulée du 18 octobre 2021 au 2 novembre 2021 à la Mairie de Riedisheim, siège de l'enquête publique.

Un registre d'observations côté et paraphé, le projet de modification ainsi que les avis des PPA réceptionnés ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Riedisheim pendant toute la durée de l'enquête publique. Il a, par ailleurs, été publié sur les sites internet de Mulhouse Alsace Agglomération et de la Ville de Riedisheim.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences et 16 observations ont été formulées.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification.

Afin de répondre aux observations formulées par les PPA, le projet de modification a été modifié dans le respect des exigences de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme. Le tableau de synthèse joint à la présente délibération reprend ainsi :

- l'ensemble des remarques émises par le public et les PPA,
- les suggestions non retenues et les raisons de l'absence de leur prise en compte,
- les modifications apportées au projet pour en tenir compte.

S'agissant tout particulièrement des observations formulées par le Préfet, le projet a été modifié pour y répondre favorablement en suivant sa proposition de retenir une règle unique sur le secteur de mixité sociale.

Ainsi, le projet tel que présenté au Conseil d'Agglomération est prêt à être approuvé.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-44
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019
- VU le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Riedisheim en date du 26 septembre 2013, modifié le 19 mai 2016 et le 30 août 2018 et révisé dans le cadre de deux procédures allégées qui ont été approuvées le 30 août 2018
- VU l'arrêté n°34/2020 en date du 11 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Rémy NEUMANN, Vice-Président, dans le domaine de l'urbanisme prévisionnel
- VU les différents avis recueillis sur le projet de modification du PLU
- VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est de ne pas soumettre le projet de modification du PLU de Riedisheim à évaluation environnementale
- VU l'arrêté du Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération n°20/2021 en date du 20 septembre 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification qui s'est déroulée du 18 octobre 2021 au 2 novembre 2021 inclus
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique
- VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 19 et 29 novembre 2021

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- approuve les modifications apportées au projet de modification ;
- approuve le projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Riedisheim tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- autorise le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que conformément aux dispositions de l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Riedisheim et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération sera :
 - o notifiée au Préfet,
 - o affichée pendant un mois à la Mairie de Riedisheim et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet

- affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- o sera publiée au recueil des actes administratifs de Mulhouse Alsace Agglomération.

PJ : Projet de modification n°5 du PLU de Riedisheim
Synthèse des observations

Contre (1) : Didier RIFF.

Abstention (1) : Bertrand PAUVERT.

La délibération est adoptée à la majorité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME
Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. JORDAN', is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Fabian JORDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°5



riedisheim
www.riedisheim.fr

1. Note de présentation Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Remy NEUMANN

Décembre 2021

Sommaire

<u>1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION</u>	3
1.1 Chronologie	3
1.2 Objet de la modification	3
1.3 Choix de la procédure	4
1.4 Contexte communal	4
<u>2. EXPOSE DES MODIFICATIONS ET MOTIFS</u>	9
2.1 Les dispositions modifiées du règlement écrit	9
2.1.1 Modifications de l'article 2 des zones UA, UB, UC et AU	9
2.1.2 Modifications de l'article 6 des zones UA, UBa, UC et UEc	11
2.1.3 Modifications de l'article 7 de l'ensemble des zones	12
2.1.4 Modifications de l'article 8 de l'ensemble des zones urbaines	13
2.1.5 Modifications de l'article 10 des zones UAa, UAm1, UAm2 et UAm3	14
2.1.6 Modifications de l'article 11 de l'ensemble de l'ensemble des zones	15
2.1.7 Modifications de l'article 11 de la zone N	17
2.1.8 Modifications de l'article 12 de l'ensemble des zones urbaines	17
2.1.9 Modifications de l'article 13 de l'ensemble des zones urbaines	18
2.2 Les dispositions modifiées des documents graphiques	19
2.2.1 Changement de zonage : Suppression du périmètre d'attente sur le secteur UCe	19
2.2.2 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n°3	20
2.2.3 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n° 16	21
2.2.4 Plan de zonage : Création de l'emplacement réservé n° 28	21
2.2.5 Plan de zonage : Création de deux emplacements S et Z	23
<u>3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET ARTICULATION AVEC LE SCOT</u>	24
3.1 Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT	24
3.1 Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement	25

1. Contexte et objet de la modification

1.1. Chronologie

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Conseil Municipal de Riedisheim a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Dans le cadre de ce PLU, les grands axes du développement futur de la commune ont été définis à travers des objectifs traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ils ont été, par la suite, transposés dans les documents réglementaires écrit et graphiques ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Par l'approbation du PLU, ces dispositions sont devenues applicables aux autorisations du sol.

Une première modification (modification n° 1) a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2016.

Deux procédures de révisions allégées n° 1 et n° 2 (modifications 2 et 3) ont été approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 30 août 2018.

Une deuxième procédure de modification (modification n° 4) a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 août 2018.

Après 8 années d'application pour le PLU et ses modifications, et au regard des autorisations du droit des sols instruites ainsi que des projets connus, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements des documents du PLU. Il s'agit d'inscrire davantage la place de la « nature » en ville, de limiter l'imperméabilisation, de prévenir les îlots de chaleur et ainsi rendre les espaces urbanisés plus adaptés aux enjeux climatiques.

C'est pourquoi, Mulhouse Alsace Agglomération, devenue compétente en matière de document d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes membres, a approuvé le principe des ajustements des règlements écrit et graphique sur la commune de Riedisheim, au regard des justifications présentées et a décidé d'engager une modification du PLU de Riedisheim.

1.2. Objet de la modification

Au regard des autorisations du droit des sols instruites et des projets connus, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements ponctuels du règlement écrit. Il est envisagé également de créer plusieurs emplacements réservés, l'un pour créer un espace vert de respiration, l'autre pour permettre une liaison piétonne vers les collines. En parallèle, la procédure de modification portera sur la suppression d'emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être.

Plus précisément, le projet de modification a pour objectifs de :

- modifier certaines règles applicables dans certaines zones U afin de renforcer le développement de logements aidés ;
- compléter les dispositions du règlement des zones U afin d'améliorer la prise en compte de la « nature en ville » et limiter l'imperméabilisation ;
- revoir certains articles dans les zones U permettant de conserver l'unité architecturale par l'implantation des bâtiments et hauteur du bâti ainsi que certaines dispositions concernant les clôtures (hauteur, grillage) ;
- la création de deux emplacements réservés, l'un à l'angle des rues de Habsheim et des Pyrénées et l'autre rue St-Marc ;
- la suppression d'emplacements réservés n'ayant plus lieu d'être.

La présente note a pour objet de présenter et d'exposer les motifs de la modification du PLU. Elle constitue un complément au rapport de présentation du PLU approuvé de Riedisheim.

1.3. Choix de la procédure

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme stipule que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, dès lors que les modifications envisagées n'entrent pas dans les cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Or, en l'occurrence, l'ensemble des modifications projetées n'entrent pas dans les champs d'application de la révision car elles ne sont ici pas de nature à :

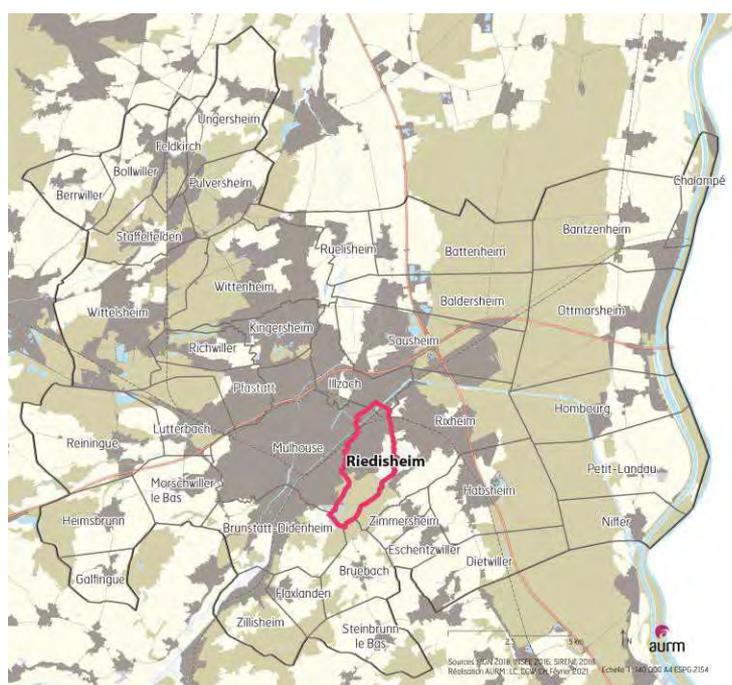
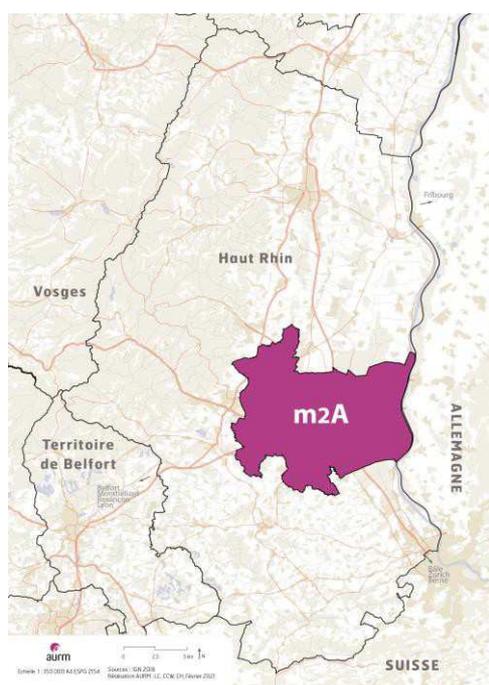
- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces modifications n'entrent pas dans le champ de la modification simplifiée (article L153-45).

En conséquence, les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la modification de droit commun.

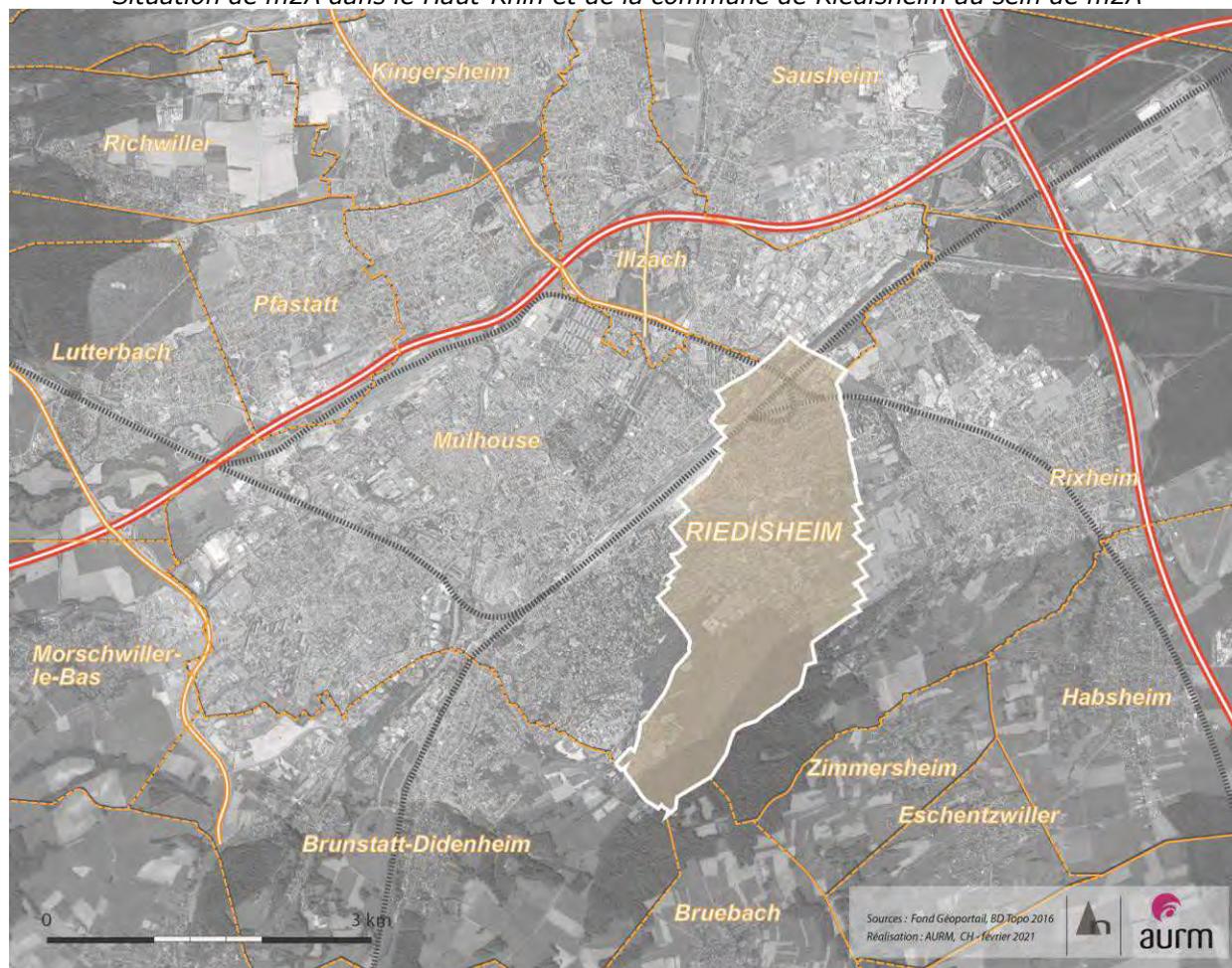
1.4. Contexte communal

Situation géographique



Riedisheim est une commune du Haut-Rhin qui fait partie de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) depuis 2010. Elle est située dans la continuité urbaine de Mulhouse, et fait partie de la première couronne de l'agglomération.

Situation de m2A dans le Haut-Rhin et de la commune de Riedisheim au sein de m2A



Le contexte communal

La commune de Riedisheim culmine à l'extrémité nord du « Horst de Mulhouse », limite de la partie sud de la plaine d'Alsace. Elle dépend du canton de Habsheim et de l'arrondissement de Mulhouse.

Limitrophe de la ville-centre de Mulhouse et située à seulement 30 km de Bâle (Suisse) et 20 km de Müllheim (Allemagne), Riedisheim est géographiquement bien située. Son ban communal, d'une superficie de 696 ha, est bordé par Mulhouse à l'ouest, Illzach au nord, Rixheim à l'est et Brunstatt et Bruebach au sud.

> Le tissu urbain est inclus dans la nappe urbaine de l'agglomération mulhousienne. L'espace bâti occupe plus de la moitié du ban communal, soit la quasi-totalité de la partie nord du ban, en présentant une conurbation avec Mulhouse et Rixheim :

- La zone urbaine à dominante d'habitat concerne près de la moitié du ban communal.
- Une zone d'activités économiques occupe la frange nord en bord du canal du Rhône au Rhin.

> La forêt est une fraction du massif forestier du Tannenwald-Zuhrenwald, incluant une poche urbanisée, en limite sud du ban communal.

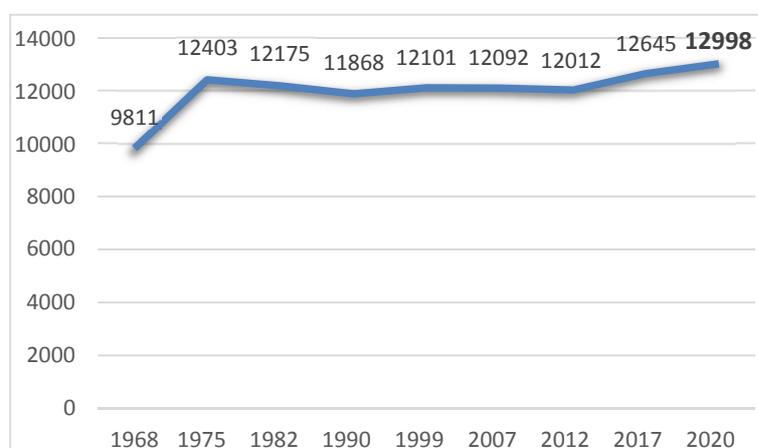
> L'espace agricole occupe une partie de la frange est sur les collines, en limite avec les communes voisines.

La dynamique démographique

Au dernier recensement de début 2020, la population de Riedisheim compte **12 998** habitants.

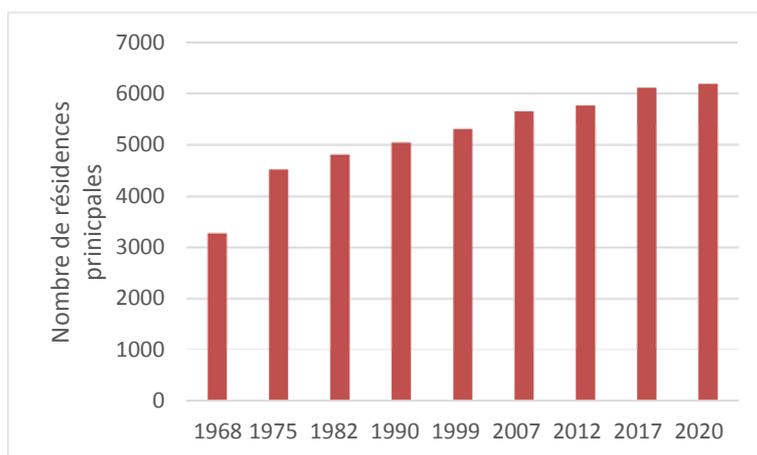
La commune a connu une croissance démographique en 5 ans entre 2012 et 2017, en accueillant plus de 600 personnes supplémentaires. (source : INSEE)

Elle n'avait pas connu une croissance depuis celle observée sur la période 1968-1975.



Le parc de logements

La ville de Riedisheim confrontée à d'importantes contraintes structurelles, topographiques et environnementales (infrastructures, collines, risques naturels et technologiques) a connu ces dernières années de nombreuses opérations de production de logements. L'optimisation du foncier en construisant plus dense a permis d'atteindre en 2020 6 189 résidences principales.



Les logements aidés restent néanmoins déficitaires. En 2020, 1 015 logements sont recensés. Il manque 223 logements pour atteindre les 20 % imposés par la loi SRU.

Depuis des logements ont été construits, la commune a comptabilisé l'ensemble des constructions. Fin 2021, le déficit est évalué à environ 150 logements aidés pour répondre aux objectifs SRU.

Patrimoine naturel

La commune de Riedisheim ne comporte pas de sites naturels remarquables d'intérêt national, mais compte en revanche quelques sites d'intérêt intercommunal localisés majoritairement sur les collines.

Une forêt de grande qualité

La forêt au sud de Riedisheim, couvre environ 180 ha soit près d'un quart du ban communal. Elle appartient au massif forestier du Tannenwald-Zuhrenwald qui s'étend sur un peu plus de 300 ha et regroupe cinq forêts communales, dont celle de Riedisheim. Elle est caractéristique du type forestier de la hêtraie sundgauvienne, dominée par les hêtres et les chênes.

Outre sa valeur économique liée à l'exploitation sylvicole, la forêt communale revêt une fonction récréative par la présence de chemins de randonnées piétonnes, cyclistes ou équestres en lien avec la Plaine sportive du Waldeck.

Il s'agit d'un réservoir de biodiversité, au titre du SCoT et du SRADDET permettant l'accueil de noyaux de populations d'espèces, ou encore d'entités naturelles homogènes à forte perméabilité au regard des milieux attenants.

Une mosaïque de vergers

Ce secteur des collines se compose de cultures, de zones préforestières et de vergers. Certains, abandonnés, ont été colonisés par une végétation spontanée. L'ensemble se forme une mosaïque où les vergers sont dominants.

Dans un souci de préservation des éléments identitaires des collines qui composent encore une partie du territoire, la commune a protégé et identifié, à travers son zonage et son règlement, un certain nombre d'espaces boisés classés, de vergers entretenus ou en voie d'enfrichement, des bois et broussailles, ainsi que des secteurs de prairies plus ou moins arborées. Tous ces éléments sont pris en compte au titre de la loi paysage et des articles L.153-23 ou 153-19 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition, pour une commune urbaine, est vertueuse et répond notamment aux fondements du développement durable intégrant les fonctions et les enjeux de cadre de vie, socio-récréatifs, paysagers, écologiques, hydrauliques (prévention de l'érosion du sol et des coulées boueuses), et économiques (préservation de l'agriculture périurbaine).

La préservation de la trame arborée au sein du tissu urbain est également un enjeu, tant paysager qu'écologique (surtout oiseaux, insectes et petits mammifères). Elle est constituée des plantations des espaces publics (parcs, places, alignements le long des axes) et des jardins privés.

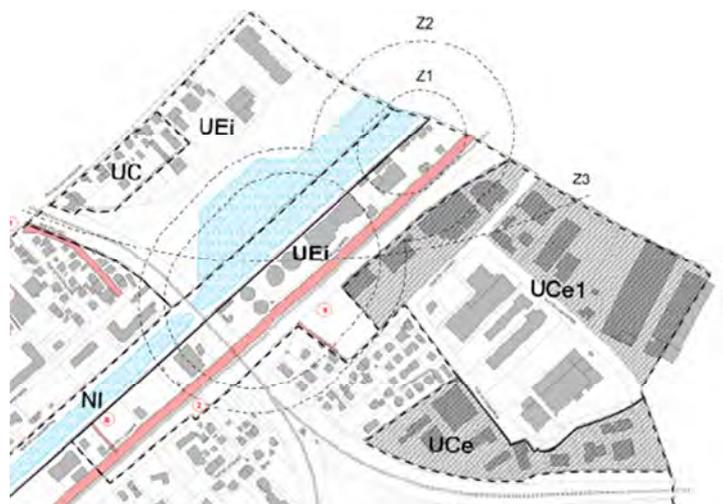
Les risques technologiques

Un risque industriel limité

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.

La commune de Riedisheim est concernée par deux sites soumis à la directive SEVESO II seuil bas, à savoir :

- L'entrepôt pétrolier de Mulhouse (EPM) à Illzach (périmètre Z3) ;
- Les Ets Wallach et Ets Bolloré Energie à Riedisheim (périmètre Z1 et Z2).



Ces établissements génèrent des périmètres de protection à l'intérieur desquels les possibilités de constructions sont fortement restreintes.

Un risque avéré de coulée de boue

Si le risque concerne principalement les collines et les espaces agricoles, il est bon de rappeler que l'imperméabilisation des sols accentue ce risque. Rendre les espaces plus perméables et davantage plantés, même en zone urbaine, contribue à une meilleure infiltration des eaux de pluie.

De plus, si la récupération des eaux pluviales est favorisée dans les opérations, au moins les plus importantes, et qu'elle est utilisée pour certains usages extérieurs (arrosage, nettoyage, ...), la ressource en eau sera d'autant plus préservée.

2. Exposé des modifications et motifs

La nouvelle équipe municipale souhaite intégrer dans le règlement du PLU des principes d'aménagement permettant de rendre les espaces urbanisés plus adaptés aux enjeux climatiques.

La constitution d'une trame verte intra urbaine (schéma prospectif de la trame verte actuellement en cours d'étude), concourt à favoriser en premier la biodiversité en milieu urbain mais aussi à réduire les îlots de chaleur ou encore diminuer l'imperméabilisation.

S'inscrivant dans différents programmes d'actions de l'agglomération comme le Plan Climat Air Energie Territoriale ou l'Atlas de la biodiversité, la commune tient à renforcer le règlement afin d'apporter davantage de végétalisation dans les zones urbanisées.

En parallèle, au regard des récents programmes de construction de logements, elle souhaite renforcer les règles pour produire des logements aidés supplémentaires afin d'éviter de creuser un écart plus important avec les objectifs à atteindre.

2.1 Les dispositions modifiées du règlement écrit

2.1.1 Modifications de l'article 2 des zones UA, UB, UC, UCe, UCe1, UEc et AU

En raison de la volonté de la commune de respecter le taux fixé par la loi SRU, l'objectif de logements aidés affiché, lors de l'élaboration du PLU était très ambitieux avec 85% des 400 nouveaux logements à produire en logements sociaux (soit environ 340).

Pour y contribuer, la commune a souhaité généraliser l'effort de production à l'ensemble des zones et à toutes les opérations résidentielles (dès 10 logements ou de 800m² de surface de plancher créée). Ceci afin de ne pas concentrer la production sur des mêmes secteurs, de favoriser la mixité sociale dans les zones majoritairement pavillonnaires. La production de logements à prix abordables est d'intérêt général et donc l'affaire de tous.

Elle compte également pour atteindre ces objectifs sur la réalisation de petites opérations entièrement sociales ou mixtes. Ces dispositions accompagnent le programme d'actions du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Approuvé en janvier 2021, le PLH a pour objectif de poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation. Ainsi, l'agglomération mulhousienne compte près de 15 500 logements sociaux. Pour répondre à la loi SRU, il manque près de 2000 logements locatifs sociaux dans l'agglomération répartis sur 12 communes déficitaires. La production locative sociale doit ainsi se poursuivre tout en assurant une mixité sociale dans la production globale de logements. L'enjeu pour les communes déficitaires est de répondre aux **objectifs de 20%** des résidences principales en logements locatifs sociaux (fixés par la loi SRU) tout en conservant une diversité dans la production de logements.

En 2020, le retard de production de logements locatifs sociaux est toujours marquant, le nombre de résidences principales est de 6 189 dont 1 015 LLS. Le seuil des 20 % n'est pas atteint, il manque près de 220 logements locatifs sociaux pour atteindre ce pourcentage.

Les dispositions réglementaires mises en place dans le PLU semblent insuffisantes pour créer davantage de logements locatifs sociaux au regard de la production de logements des dernières années.

Pour répondre aux objectifs en logements locatifs sociaux, la commune souhaite renforcer les règles afin d'éviter de creuser davantage l'écart entre la réalité de terrain et les objectifs du PLH.

La modification concerne les articles UA2, UB2, UC2, UCe2, UEc2 et AU2 du règlement, relatifs à l'occupation et utilisation du sol.

Ainsi le règlement du PLU de Riedisheim est complété :

- Dans le paragraphe du caractère des zones UA, UB, UC, UCe, UCe1, UEc et AU il sera ajouté : « *La zone U... est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.* »
- L'article 2 des zones UA, UB, UC, UEc et AU sera modifié comme indiqué ci-dessous afin de permettre de produire davantage de logements aidés

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p>- <u>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></p> <p>1. Les programmes ou opérations d'ensemble portant sur au moins 10 logements ou 800 m² de surface de plancher dédiée au logement, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comporter le pourcentage minimum de logements à loyer modéré fixé auquel est soumis la commune de Riedisheim au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en vigueur (cf. annexe III « obligations de mixité sociale » du présent règlement), - réaliser ce pourcentage minimum tant en nombre de logement qu'en surface de plancher dédiée, - réaliser ce pourcentage minimum sous la forme de logements à usage locatif de type PLAI et/ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) ou de type PLS exclusivement pour l'hébergement spécifique de personnes âgées. <p>Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).</p>	<p>- <u>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></p> <p>1. Les programmes ou opérations d'ensemble à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :</p> <p>Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du CCH (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).</p> <p>Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).</p>

L'annexe III du règlement est modifiée compte-tenu que tous les dispositifs pourront être utilisés pour garantir la production de logements locatifs aidés.

Sont comptabilisés :

Les logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Destiné aux ménages les plus modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, SEM, Collectivités et organismes agréés par la Préfecture.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Destiné aux ménages modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et Société d'Economie Mixte (SEM), collectivités

PLS : Prêt Locatif Social

Destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et SEM, particuliers et opérateurs privés.

BRS : Bail Réel Solidaire, logements assimilés PLS et comptabilisés dans le bilan SRU triennal. Ce bail s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier, contre une redevance modique, à un OFS (Organisme Foncier Solidaire), pour y faire construire un logement.

Les produits d'accession sociale de type PSLA : Prêt Social Location Accession ou encore les prêts et aides directes à l'accédant (PTZ+...)

Les produits d'investissement locatif, de type dispositif Scellier : ils ne sont pas considérés comme des logements locatifs sociaux.

2.1.2 Modifications de l'article 6 des zones UA, UBa, UC et UEc

La commune souhaite revoir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies de circulation, de manière à garder des espaces de respiration entre celles-ci et les nouvelles constructions.

Ainsi lorsque l'alignement architectural ou ordonnancement est marqué dans une bande de 6 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction. A défaut, une bande de recul sera maintenue par rapport à l'emprise publique, qui permettra d'avoir un espace de respiration, potentiellement végétalisé, le long des voies publiques, renforçant ainsi la « nature » en milieu urbain.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p>- <u>Règles générales</u></p> <p>En cas d'ordonnancement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.</p> <p>A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande de 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.</p>	<p>- <u>Règles générales</u></p> <p>En cas d'ordonnancement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.</p> <p>A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.</p>

2.1.3 Modifications de l'article 7 de l'ensemble des zones

La construction en deuxième ligne autorisée permet de densifier les zones urbaines. Toutefois, des opérations récentes importantes modifient le caractère et la typologie urbaine de certains secteurs. Dans le souci de garder une morphologie cohérente, il est souhaitable d'apporter un complément à l'article n°7 dans les dispositions particulières. L'objectif est de conserver un ensemble cohérent entre le front de rue et le fond de la parcelle.

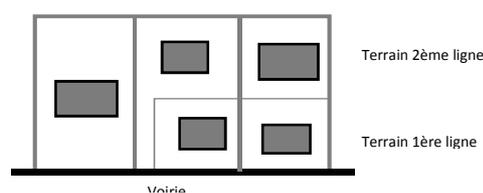
Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p>- <u>Dispositions particulières</u></p> <p>S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UA10.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.</p> <p>Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...), - les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite, - les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, - les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, - les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol, - la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, - les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, - les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère, - les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...), - les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. <p>D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.</p>	<p>- <u>Dispositions particulières</u></p> <p>S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UA10.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.</p> <p>Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.</p> <p>Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...), - les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite, - les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, - les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, - les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol, - la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, - les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, - les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère. - les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...), - les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration

<p>Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.</p>	<p>architecturale et paysagère.</p> <p>D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.</p> <p>Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.</p>
---	---

Il est ajouté dans les dispositions générales à l'article 9, plusieurs définitions pour une meilleure interprétation de la règle.

GABARIT : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

TERRAIN EN 1^{ère} OU 2^{ème} LIGNE : le terrain en 1^{ère} ligne est bordé par une voie ou emprise publique. Le terrain en 2^{ème} ligne est en deuxième rang.



2.1.4 Modifications de l'article 8 de l'ensemble des zones urbaines

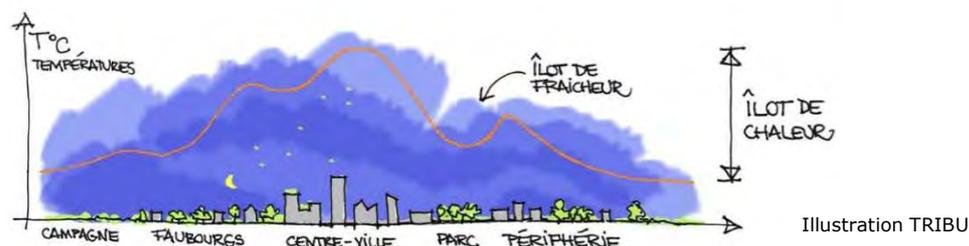
La commune a engagé sa mutation depuis une vingtaine d'années et a travaillé à la densification de son tissu existant par la réalisation d'opérations publiques ou privées de renouvellement urbain structurant l'espace public et le paysage urbain.

Le contexte urbain de la commune est favorable à la densité. La ville de Riedisheim reflète globalement l'image d'une ville assez dense non seulement par la compacité de la tache urbaine, concentrée au nord-ouest du ban communal en conurbation avec la ville de Mulhouse, mais aussi par la présence d'immeubles plus ou moins récents de hauteur importante (entre 15 et 20 m). Le tissu urbain semble ainsi témoigné d'une certaine culture vécue de la densité.

Toutefois, la diversité des tissus urbains constitués et des formes urbaines édifiées donne lieu à des densités contrastées tant quantitativement que qualitativement.

<p>MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES <i>Résidence des Pêcheurs (rue des Tuileries)</i></p>	<p>MAISONS OU IMMEUBLES GROUPEES <i>Rue Jeanne d'Arc</i></p>	<p>IMMEUBLES COLLECTIFS type "PLOTS" <i>Colline des Bruyères (Rue des Erables)</i></p>	<p>IMMEUBLES COLLECTIFS URBAINS <i>Espace Poincaré / L'Horloge (Rue Poincaré)</i></p>
<p>DENSITE PERCUE :</p>	<p>DENSITE PERCUE :</p>	<p>DENSITE PERCUE :</p>	<p>DENSITE PERCUE :</p>
<p>DENSITE BATIE :</p>	<p>DENSITE BATIE :</p>	<p>DENSITE BATIE :</p>	<p>DENSITE BATIE :</p>
<p>COS : 0,4 Hauteur : R+1</p>	<p>COS : 0,9 Hauteur : R+C à R+2+C</p>	<p>COS : 0,54 Hauteur : R+C à R+2+C</p>	<p>COS : 1 Hauteur : R+1+C à R+2+2C</p>
<p>DENSITE DE LOGEMENTS : 61 log/ha</p>	<p>DENSITE DE LOGEMENTS : 73 log/ha</p>	<p>DENSITE DE LOGEMENTS : 48 log/ha</p>	<p>DENSITE DE LOGEMENTS : 147 log/ha</p>

Dans les zones urbaines, la densité est variable. Sur certains secteurs les espaces de respiration sont rares.
Les nouvelles opérations des dernières années sont d'autant plus denses et confèrent à renforcer la création d'îlots de chaleur.



Il s'agit d'ajuster les règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de favoriser la prévention des îlots de chaleur en permettant de conserver plus d'espaces de respiration entre les constructions. Plus ils seront végétalisés, plus ils seront efficaces pour ramener de la fraîcheur au sein des opérations de logements.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p><u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p><u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>La largeur indiquée sur schéma illustratif associé à la règle dans les dispositions générales a été modifiée.</p>

2.1.5 Modifications de l'article 10 des zones UAa, UAm1, UAm2 et UAm3

La mutation engagée depuis de nombreuses années a renforcé la densification du tissu existant notamment sur les rue de Mulhouse et rue du Général de Gaulle.



Rue de Mulhouse, un front de rue dense



Rue du Général de Gaulle, des immeubles R+4 côtoient des maisons de ville de moins grande hauteur

Composés d'immeubles imposants, ces axes concentrent logements, commerces et services dans une forme urbaine compacte pour la rue de Mulhouse, et un front urbain plus varié pour la rue du Général de Gaulle.

Les articles UAa 10, UAm1 10, UAm2 10 et UAm3 10 du règlement, relatifs à la hauteur des constructions, imposent les gabarits maximum. Tout en respectant l'unité architecturale

dans les rues de Mulhouse et du Général de Gaulle, il est proposé de réduire la hauteur maximale pour garder un centre urbain en cohérence avec le tissu bâti plus ancien et réduire l'effet îlot de chaleur créé par une densité plus importante.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p style="text-align: center;"><u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>2. Hauteur minimale associée à une hauteur maximale</p> <p>Les constructions doivent comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UAa, 3 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 19 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm1, 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 19 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm3, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum (3 niveaux droits et 1 niveau sous comble ou en attique) sans pouvoir dépasser 19 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. 	<p style="text-align: center;"><u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Hauteur minimale associée à une hauteur maximale</p> <p>Les constructions doivent comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UAa, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 19 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm1, 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 19 18 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm3, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum (3 niveaux droits et 1 niveau sous comble ou en attique) sans pouvoir dépasser 19 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

2.1.6 Modifications de l'article 11 de l'ensemble des zones

La nouvelle équipe municipale a la volonté de renforcer la trame verte sur le ban communal notamment au sein du tissu urbain. Les espaces plus végétalisés ont plusieurs vertus notamment la lutte contre les changements climatiques.

Ainsi il est proposé de renforcer les règles pour créer davantage d'espaces végétalisés notamment au niveau des toitures.

L'article 11 permet de règlementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les toitures et les clôtures.

Le point 3 donne les règles des toitures.

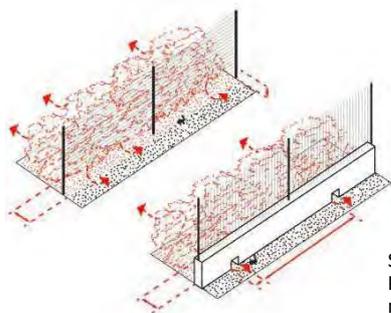
Pour développer davantage d'espaces végétalisés participant au renforcement de la « nature » en ville, les toitures-terrasses sont à considérer comme un espace vert. En généralisant la végétalisation des toitures-terrasses, le coefficient de pondération n'est plus d'actualité.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p style="text-align: center;"><u>ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>3. Toitures</p> <p>...</p> <p>Les toitures-terrasses sont traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de types jardins (dallage, gazon, plantations...) sont à privilégier. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.</p> <p>Dans le secteur UAp, les toitures-terrasses et les toitures de pente inférieure à 40° sont interdites, sauf pour les bâtiments accessoires.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>3. Toitures</p> <p>...</p> <p>Les toitures-terrasses sont traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de types jardins (dallage, gazon, plantations...) sont à privilégier végétalisés. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.</p>

Le point 4 donne les règles des clôtures.

La commune constate de plus en plus que les règles concernant les clôtures sont difficilement respectées, entre autres par l'utilisation des modèles standardisés proposés dans le commerce.

La volonté du PLU est de garder une homogénéité des clôtures sur rue non opaques, L'association clôture et végétation (haie vive) est un principe encouragé, la clôture complètement opaque est interdite.



Il est préconisé d'avoir ce type de clôtures qui permettent de maintenir la biodiversité au sein des espaces urbanisés.

Schéma issu de l'OAP - TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE du PLUM (Plan Local d'Urbanisme métropolitain - Nantes métropole)



Non autorisés : Les dispositifs de clôture ci-dessus sont 100 % opaques, sans végétalisation

Autorisés : La partie haute du dispositif de clôture est un grillage derrière lequel a été implantée une haie taillée ou un muret doublé d'une haie vive très

L'intention est d'éviter des clôtures opaques en imposant des clôtures constituées de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut qui ne doit pas excéder 1m.

Cette notion de claire-voie est à préciser pour éviter les mauvaises interprétations C'est pourquoi, la commune entend ajouter une définition dans le chapitre 1 - dispositions générales article 9.

CLOTURE A CLAIRE-VOIE : clôture formée d'éléments non jointifs qui sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p style="text-align: center;"><u>ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>4. Clôtures</p> <p>...</p> <p>Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1m. La hauteur totale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1.80 m. Le dispositif de claire-voie assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts, représentera au moins 50 % de la superficie du dispositif à claire-voie.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>4. Clôtures</p> <p>...</p> <p>Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1m. La hauteur totale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1.80 m. Le dispositif de claire-voie assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts, représentera au moins 50 % de la superficie du dispositif à claire-voie. Les clôtures sur rue opaque sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU), les persistants de type thuya, laurier-palme ou viorne-tin sont interdits. Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.</p>

2.1.7 Modification de l'article 11 de la zone N

Dans un souci d'harmonisation les dispositions applicables en zones A et N, il est proposé de modifier la hauteur maximale des clôtures en zone N.

L'article 11 permet de règlementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dont les clôtures.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p style="text-align: center;"><u>ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>4. Clôtures</p> <p>...</p> <p>Les clôtures doivent être de type grillage ou treillage à mailles larges et ne pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>4. Clôtures</p> <p>...</p> <p>Les clôtures doivent être de type grillage ou treillage à mailles larges et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.</p>

2.1.8 Modifications de l'article 12 de l'ensemble des zones urbaines

Le stationnement reste important dans les opérations d'aménagement pour répondre aux besoins des futurs logements, commerces et autres activités. Il engendre des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle.

L'article 12 de chaque zone permet de règlementer le stationnement notamment pour les véhicules motorisés.

S'appuyant sur une des orientations du SCoT (*Mieux organiser le stationnement automobile pour améliorer la qualité de vie*), la commune souhaite revoir la règle concernant le stationnement. La volonté est de limiter la surface imperméabilisée et de favoriser la végétalisation de ces surfaces.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p style="text-align: center;"><u>STATIONNEMENT</u></p> <p>2. Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de réaliser ou d'acquérir des places à une distance inférieure à 300 mètres ou de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, les places sont à réaliser (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol) en respectant une proportion minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UAm, 70 % des places en sous-sol, - En secteurs UAa et UAb, 50 % des places en sous-sol, - En secteurs Uap, UAc, UB, UC, UE et AU, 50 % des places sous forme de garage ou en sous-sol. 	<p style="text-align: center;"><u>STATIONNEMENT</u></p> <p>1. Règles générales</p> <p>...</p> <p>Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.</p> <p>2. Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de réaliser ou d'acquérir des places à une distance inférieure à 300 mètres ou de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.</p> <p>Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.</p> <p>Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.</p> <p>Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).</p>

2.1.9 Modifications de l'article 13 de l'ensemble des zones urbaines

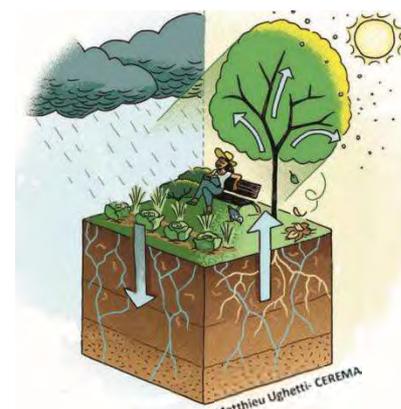
Cet article 13 permet de règlementer les espaces libres, plantations et espaces protégés.

Compte-tenu de la surchauffe constatée dans les zones urbaines denses et peu végétalisées, il s'agit d'ajuster les règles de la superficie minimale d'espaces verts afin de favoriser la réduction d'îlots de chaleur. Plus un espace est végétalisé, plus il est efficace pour apporter de la fraîcheur au sein des opérations de logements.

La commune souhaite augmenter les surfaces végétalisées et particulièrement de pleine terre au sein des opérations d'aménagement. Ainsi, les surfaces minérales seront réduites et les végétaux pourront mieux se développer.

Afin d'augmenter la perméabilité des sols en cas de stationnement en souterrain, les dalles de toitures de ces parkings seront recouvertes d'au moins 80 cm de terre végétale.

Cette obligation ne concerne pas les espaces de circulations.



L'évapotranspiration du sol et de la végétation ainsi que l'ombre des arbres permettent le rafraîchissement de l'air et donc lutter contre les îlots de chaleur urbain. De plus, la plantation de pleine terre favorise la biodiversité.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
<p><u>ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES</u></p> <p>1. Superficie minimale d'espaces verts (cf. modalités de calcul dans les dispositions générales, page 6)</p> <p>Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en secteurs UAm et UAp, UEc, UEi 20% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre, - en secteurs UAa, UAb et UAc, 30% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre, - en secteurs UB, UC et AU 40% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre. <p>Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la transformation, la réhabilitation ou l'extension de bâtiments existants, - les constructions à usage d'activité artisanale ou de commerce de détail. <p>2. Qualité des espaces verts</p> <p>Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 200 m² de superficie minimale d'espaces verts.</p> <p>Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.</p>	<p><u>ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES</u></p> <p>1. Superficie minimale d'espaces verts</p> <p>Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés, en pleine terre, sur une superficie minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en secteurs UAm et UAp, UEc et UEi 20% 30 % de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre, - en secteurs UAa, UAb et UAc, 30% 40 % de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre, - en secteurs UB, UC et AU 40% 50% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre. <p>Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la transformation et la réhabilitation, - les constructions à usage d'activité artisanale. <p>2. Qualité des espaces verts</p> <p>Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre haute tige par tranche entamée de 200 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.</p> <p>Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).</p> <p>Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.</p> <p>Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80 cm de terre végétale.</p> <p>Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.</p>

2.2 Les dispositions modifiées des documents graphiques

La présente modification est l'occasion d'opérer plusieurs ajustements des documents pour régulariser :

2.2.1 Changement de zonage : Suppression du périmètre d'attente sur le secteur UCe

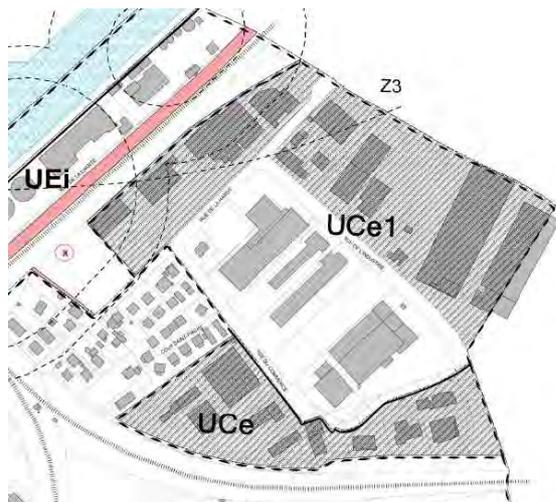
Les parcelles situées entre la rue du Commerce et la voie ferrée sont situées en zone UCe. Elles sont issues de la zone d'activités. Les terrains sont fermés aux activités économiques lourdes (industrie) pour permettre une diversification et une mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, loisirs ...). Le secteur UCe correspond à un périmètre en attente de projet (article L.123-2a du Code l'Urbanisme¹), à savoir un projet d'ensemble de type Ecoquartier à vocation mixte à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économiques compatibles avec le secteur résidentiel (loisirs, tertiaire, commerce, hôtellerie, petit artisanat mais aussi de l'agriculture). La création de cet Ecoquartier intercommunal d'une soixantaine d'hectares s'étend également sur les communes d'Illzach et Rixheim. Sa localisation stratégique sur le long du canal du Rhône au Rhin permet de mobiliser en partie du foncier

artificialisé et de renforcer les connexions entre les communes. Une étude de faisabilité a déterminé une organisation urbaine où le secteur UCe1 est exclu du périmètre de projet.

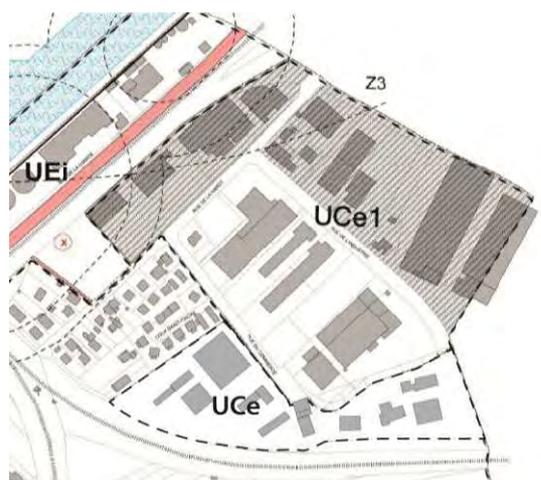
¹ Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés – extrait du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre a été mis en place pour une période de 5 ans révolue. La suppression du périmètre ne modifie pas le règlement du secteur.

Avant modification



Après modification

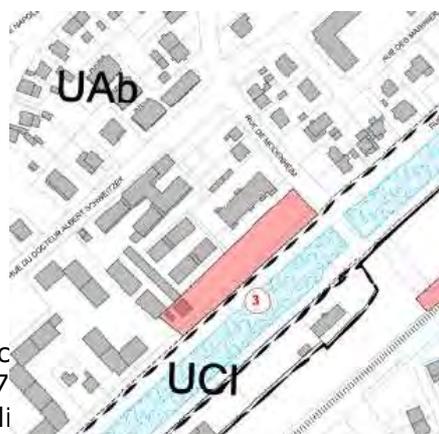


2.2.2 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n° 3

La commune avait inscrit un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées AS n°21 et 22 en vue de l'aménagement et extension de l'école Schweitzer sur la rue de la Navigation. La commune a exercé son droit de préemption et a acquis le foncier en vue d'y renforcer la trame verte le long du canal.

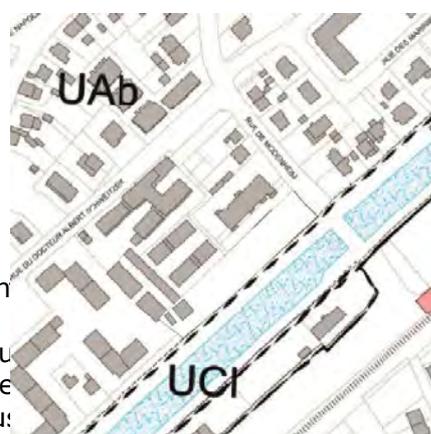
Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être, il est, par conséquent, à supprimer du plan de zonage.

Avant modification



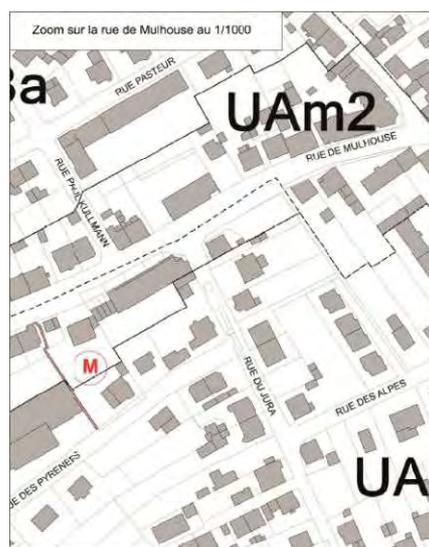
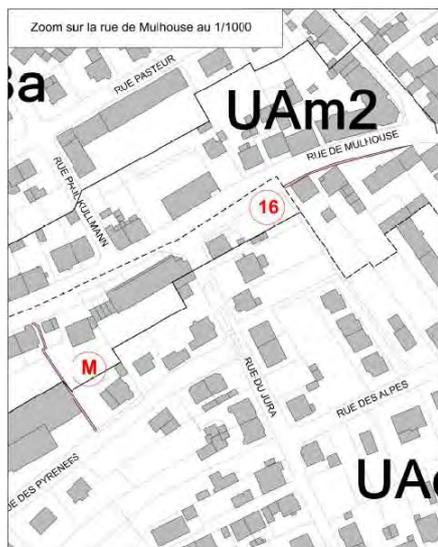
La c
et 7
réali
supprimer du plan de zonage.

Après modification



ssion de l'emplacement
cement réservé su
a rue de Mulhouse
nt réservé n'a plu

80, 6
nune a
uent, à

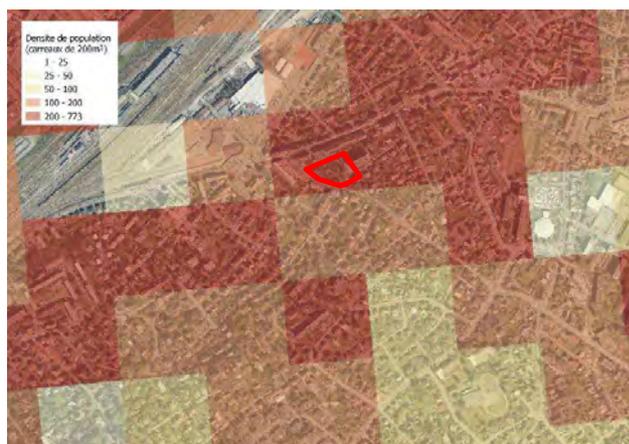


2.2.4 Plan de zonage : création d'un emplacement réservé n° 28

Dans ce secteur dense, maintenir une parcelle arborée concourt à conserver un îlot de fraîcheur et une surface perméable. C'est une volonté communale, sujet entre autres étudié dans le cadre de la réflexion « schéma prospectif de la trame verte ».



Îlot de verdure au sein d'une densité non négligeable
Source : Google earth



Densité de population par carreau de 200m2 Source : AURM – INSEE 2015 données carroyées

Afin de permettre la réalisation de ce projet par la commune, il est apparu nécessaire de conserver les parcelles cadastrées AH 1,2 et 3 à l'angle des rues de Habsheim et des Pyrénées en espaces verts et donc de les protéger de la pression foncière.

L'emplacement réservé a pour objectif de permettre cette opportunité.

Sur cette section de la rue de Habsheim, les maisons de ville (R+3) bordent la voirie et forment un front bâti compact. Côté rue des Pyrénées, les parcelles jouxtent une copropriété dont les immeubles sont R+6.

Ces parcelles arborées ont l'avantage d'être en bord de voirie. Elles constituent ainsi un espace arboré au sein d'un quartier où l'occupation urbaine est très forte. Aussi, le maintien de cet espace vert répond à plusieurs objectifs :

- Renforcement de la « nature » et biodiversité en ville ;
- Lutte contre les îlots de chaleur en créant un espace de fraîcheur public ;
- Limitation de l'imperméabilisation du secteur.

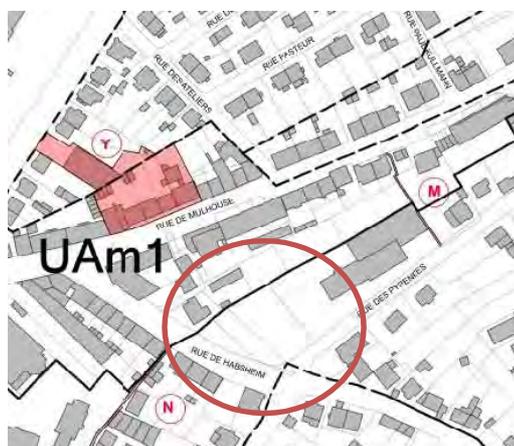
Cette initiative correspond aux orientations du PADD définies aux paragraphes 5.2

« Préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques » et 5.3 « Mailler les espaces publics et paysagers ».

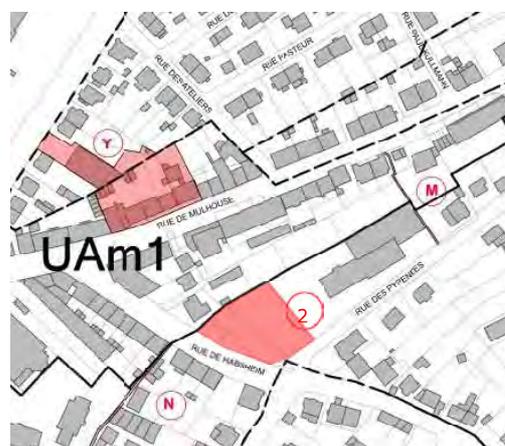
Ainsi cet espace participe au renforcement la trame verte en s'appuyant sur un espace public paysager qui laisse pénétrer et s'épanouir la nature en ville et apporte de la biodiversité en milieu urbain.

La modification consiste à ajouter l'emplacement réservé sur le plan de zonage et sur la liste des ER.

Avant modification



Après modification



2.2.5 Plan de zonage : création de deux emplacements réservés identifiés S et Z

Développer les cheminements modes doux au sein du tissu urbain est une volonté de l'équipe municipale afin de créer des liens inter quartiers ou créer des accès vers les espaces de promenade, sujet entre autres étudié dans le cadre de la réflexion « schéma prospectif des continuités vertes et douces ».

Afin de permettre la réalisation de ce projet par la commune, il apparaît nécessaire d'en avoir la maîtrise foncière par le biais de la mise en place d'un emplacement réservé.

Ainsi la création de ces cheminements s'inscrit dans les orientations du PADD définies au paragraphe 3.1 « Mailler les réseaux pour les modes doux ».

La modification consiste à ajouter des emplacements réservés sur le plan de zonage et sur la liste des ER.

Emplacement réservé pour cheminement **S**



La commune envisage la création d'un sentier, d'une largeur de 3 mètres reliant la rue St-Marc et les hauteurs du Rossburg. Il permettra de connecter le maillage piétons-cycles à un cheminement de loisirs dans les collines.

La modification consiste à ajouter l'emplacement réservé sur le plan de zonage et sur la liste des ER.

Avant modification



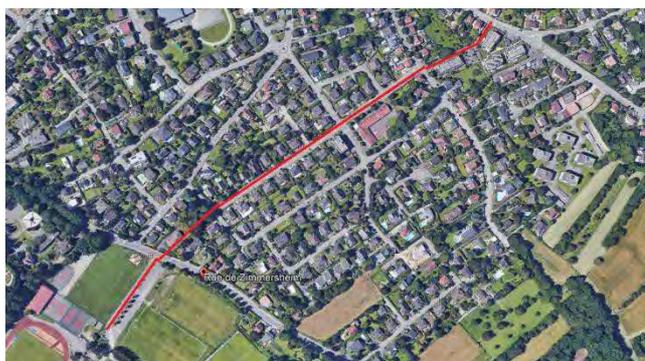
Après modification



Emplacement réservé pour cheminement Z

La commune envisage la création d'un cheminement piétonnier et cyclable (mixte) d'une largeur de 3 mètres reliant la rue de Zimmersheim et la rue Jean Mermoz.

Il permettra de connecter le maillage piétons-cycles en passant de la plaine sportive aux collines.



Avant modification



Après modification



3. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement et articulation avec le SCoT

3.1 Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT

Tous les motifs de la présente modification du PLU s'avèrent compatibles avec les orientations du SCoT de la Région Mulhousienne, tel que détaillé ci-dessous :

Objet de la modification	Orientations du SCoT liées	Niveau de prise en compte
Ajustement des règles relatives à la production de logements locatifs sociaux	3.2 Maintenir une dynamique de croissance de population et de production de logements neufs, en cohérence avec l'organisation territoriale 3.2.3 Diversifier l'offre résidentielle et les formes d'habitat 3.2.2.1 Renforcer l'offre de logements sociaux	Le renforcement des dispositions du PLU incite à créer davantage de logements aidés
Ajustement des règles pour une augmentation de la part des surfaces végétalisées et limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines du PLU - article 6 : le recul d'implantation de la	2.2 Préserver et conforter la charpente naturelle et paysagère 2.2.4 Intégrer des aménités paysagères et environnementales dans les espaces urbanisés et notamment dans les opérations d'aménagement	L'augmentation de la part des surfaces perméables et de la part d'espaces verts à la parcelle concourt à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la trame verte locale, à l'amélioration de la gestion des eaux de pluie et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

<p>construction par rapport l'emprise publique</p> <ul style="list-style-type: none"> - article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres - article 11 : les toitures-terrasses végétalisées et les clôtures - article 12 : le stationnement - article 13 : les espaces libres, plantations et espaces protégés 	<p>2.3 Offrir un cadre de vie de qualité</p> <p>2.3.1 Préserver et mettre en valeur les éléments qui font l'identité et la qualité patrimoniale et paysagère</p> <p>2.3.2 traiter et soigner les entrées de villes et portes d'entrées du territoire</p> <p>2.3.3 Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain</p>	<p>Le renforcement des dispositions du PLU pour des clôtures mieux intégrées dans leur environnement urbain et paysager</p>
<p>Ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions</p>	<p>2.3 Offrir un cadre de vie de qualité</p> <p>2.3.1 Préserver et mettre en valeur les éléments qui font l'identité et la qualité patrimoniale et paysagère</p> <p>2.3.3 Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain</p>	<p>Le renforcement des dispositions du PLU pour les hauteurs permet d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager</p>
<p>Ajustement des documents graphiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du périmètre d'attente sur le secteur UCe - Suppression des emplacements réservés n°3 et n°16 - Création d'un emplacement réservé n°28 - Création des emplacements réservés S et Z 	<p>Sans objet : mise à jour du document graphique, le secteur n'est plus concerné par le projet</p> <p>Sans objet : mise à jour du document graphique car la commune a exercé son droit de préemption sur l'emplacement réservé N° 3</p> <p>2.2 Préserver et conforter la charpente naturelle et paysagère</p> <p>2.2.4 Intégrer des aménités paysagères et environnementales dans les espaces urbanisés et notamment dans les opérations d'aménagement</p> <p>3.5 Développer les mobilités durables alternatives et/ou complémentaires à la voiture individuelle et bénéfiques à la santé publique</p> <p>3.5.1 Augmenter la part des déplacements de proximité et intensifier l'usage des modes actifs (marche, vélo)</p>	<p>L'augmentation de la part des surfaces perméables et de la part d'espaces verts à la parcelle concoure à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la trame verte locale, à l'amélioration de la gestion des eaux de pluie et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.</p> <p>La création de liens inter quartiers permet d'accéder aux espaces de promenade</p>

3.2 Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement

D'une manière générale, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pas pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains naturels non-inscrits au PADD, ni d'augmenter la densité des constructions actuellement autorisées.

Les modifications apportées à l'ensemble du règlement sont de nature à améliorer l'application des règles du PLU.

Objet de la modification	Niveau de prise en compte de l'environnement et incidences
<p>Ajustement des règles relatives à la production de logements locatifs sociaux</p>	<p>INCIDENCES POSITIVES :</p> <p>Ajout de dispositions garanties d'une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, paysager et naturel.</p> <p>Recommandations pour favoriser les clôtures de type haies présentant une qualité paysagère et environnementale certaine.</p> <p>Recommandations pour un renforcement des surfaces végétalisées au sein du tissu urbain</p>
<p>Ajustement des règles pour une augmentation de la part des surfaces végétalisées et limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines du PLU</p> <p>Article 6 : le recul d'implantation de la</p>	

<p>construction par rapport l'emprise publique Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres Article 11 : les toitures- terrasses végétalisées et les clôtures Article 12 : le stationnement Article 13 : les espaces libres, plantations et espaces protégés</p>	
<p>Ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions</p>	
<p>Ajustement des documents graphiques</p> <ul style="list-style-type: none">- Création d'un emplacement réservé n°28- Création des emplacements réservés S et Z	<p>INCIDENCES POSITIVES :</p> <p>Recommandations pour un renforcement des surfaces végétalisées au sein du tissu urbain Recommandations pour un maillage de sentiers reliant les quartiers et les espaces de promenade</p>



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°5



riedisheim

www.riedisheim.fr

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Remy NEUMANN

Décembre 2021

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UB.....	22
CHAPITRE III - ZONE UC.....	35
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	48
CHAPITRE V - ZONE UL.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
CHAPITRE I - ZONE AU.....	65
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
CHAPITRE I - ZONE A	77
CHAPITRE II - ZONE N.....	81
ANNEXES	87
I- NORMES DE STATIONNEMENT.....	87
II- LISTE DES ESSENCES LOCALES	88
III- OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE	90
IV- CARTE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES	91

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de RIEDISHEIM, tel que délimité au plan de zonage.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles du P.O.S. de RIEDISHEIM révisé par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2002 et modifié par délibérations du 28 juin 2007 et 21 décembre 2011.

Elles se substituent également à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, elles sont annexées au P.L.U.

Les dispositions des arrêtés préfectoraux en date du 24 juin 1998 et 11 octobre 1999 relatives à l'isolement acoustique s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions doivent respecter des règles d'isolement acoustique minimum, déterminées par les décrets du 9 janvier 1995, pour l'ensemble des bâtiments construits à l'intérieur du secteur, et par l'arrêté du 30 mai 1996 et sa circulaire d'application du 25 juillet 1996, pour les bâtiments d'habitation.

Le texte de ces arrêtés et la liste des infrastructures concernées sont annexés au P.L.U.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines :

- La zone UA divisée en 7 secteurs: UAa, UAb, UAc, UAm1, UAm2, UAm3 et UAp,
- La zone UB divisée en 2 secteurs : UBa et UBb,
- La zone UC divisée en 4 secteurs: UC, UCgv, UCe, UCI et un sous-secteur UCe1
- La zone UE divisée en 2 secteurs : UEi et UEc,
- La zone UL.

Les zones à urbaniser :

- Le secteur ouvert à l'urbanisation : AUa,
- Les zones non ouvertes à l'urbanisation : AU.

La zone agricole : A

Les zones naturelles et forestières :

- Le secteur NI,
- Le secteur Nc,
- Le secteur Nf.

Article 4 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Dans ce cas, des dérogations aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone sont possibles.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Dérogations possibles pour les équipements publics

En dehors du champ des adaptations mineures, il peut être dérogé aux règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), aux règles d'emprise au sol (article 9), aux règles de hauteur (article 10), aux règles d'aspect extérieur (article 11), aux règles de stationnement (article 12) ainsi qu'aux règles sur les espaces libres et plantations (article 13) si l'économie du projet le justifie ou si leurs caractéristiques techniques l'imposent dans les cas suivants :

- bâtiments de service public et leurs bâtiments accessoires ;
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment les ouvrages techniques de faible emprise (coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) ;
- équipements d'infrastructure nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...);
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement du chemin de fer (ouvrages et locaux techniques, supports d'antennes, postes d'aiguillage...).

Article 6 - Ouvrages de transport d'électricité

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, mentionnées dans la liste des servitudes. Sont aussi exemptés des règles d'implantation (articles 6 et 7) les constructions de faible importance nécessaires au fonctionnement du réseau électrique tels les postes de transformation notamment.

En outre, le gestionnaire du réseau de transport d'électricité dispose de la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique

Les servitudes d'utilité publique de passage d'ouvrages de transport d'électricité ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Les dispositions règlementaires issues de l'application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas, dans le présent PLU, aux espaces suivant liés aux lignes électriques, à condition que ces travaux soient diligentés par le gestionnaire des lignes :

- ligne à 63 KV : 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2*63 KV : 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 150 KV : 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 225 KV : 60 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 400 KV : 80 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2*400 KV : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,

Article 7 - Principe d'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les occupations et utilisations du sol non listées aux articles 1 et 2 sont admises sans conditions.

Article 8 : Permis de démolir

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.430-1 s et R.430-1 s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée :

- A l'intérieur des périmètres suivants :
 - zone de protection d'un monument historique, d'un monument naturel ou d'un site ;
 - zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ou des espaces naturels sensibles.
- Pour les immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Pour les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des bâtiments ou des sites.

Article 9 : Définition de certains termes ou expressions employés dans le présent règlement

ACROTÈRE : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ATTIQUE : le ou les derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

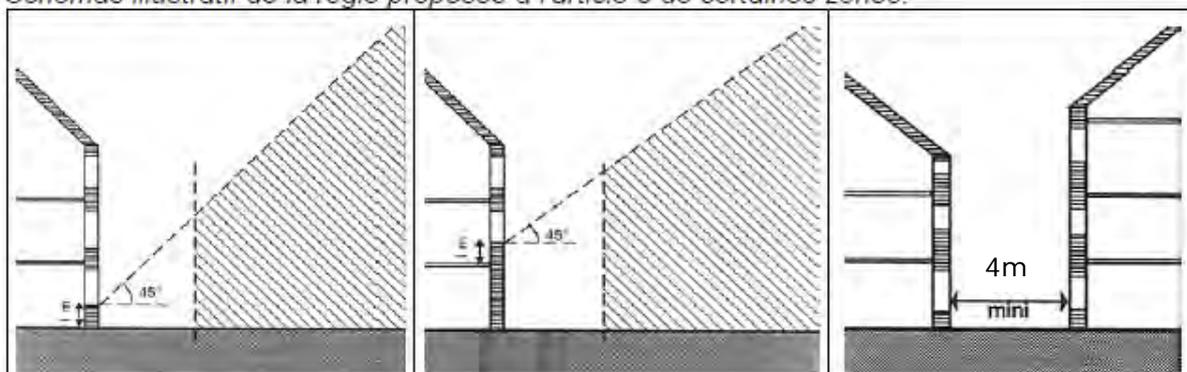
BÂTIMENTS ACCESSOIRES : toute construction de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et détachée de celle-ci.

CLOTURE À CLAIRES-VOIE : clôture formée d'éléments non jointifs qui sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) ou aux activités par rapport à des bâtiments accessoires.

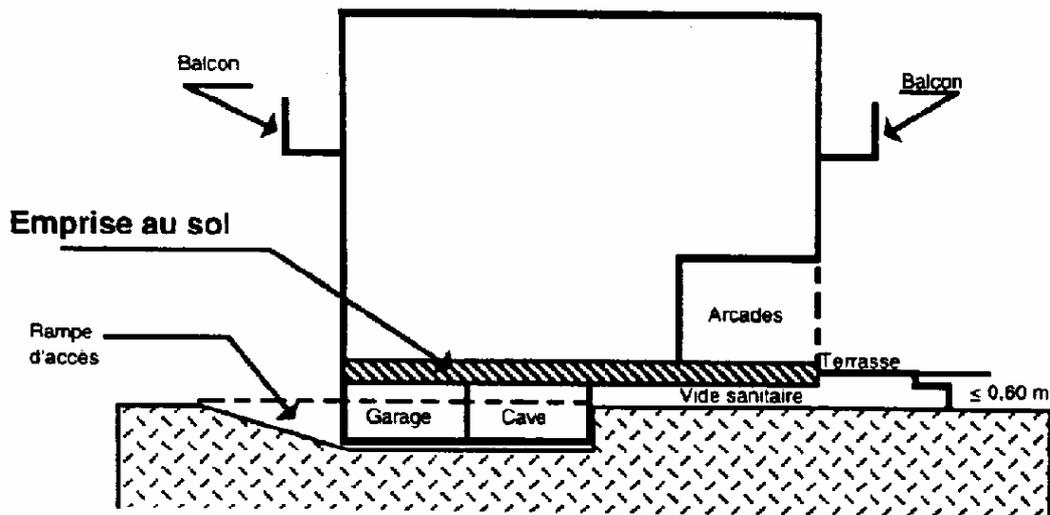
DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS (article 8) :

Schémas illustratif de la règle proposée à l'article 8 de certaines zones.



DISTANCE DE REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES : elle est calculée de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche. Lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 mètre, la distance est considérée au droit du mur de façade.

EMPRISE AU SOL : espace occupé par la projection au sol de toutes les constructions d'une propriété, y compris les bâtiments accessoires, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.



EMPRISE PUBLIQUE : espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places, les parkings ...

EXTENSION MESURÉE : extension de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol dans le cas d'une annexe) par extension horizontale, par surélévation ou par transformation de SHOB en surface de plancher, dans la limite de 20 % au plus et, en outre, au regard des trois critères qualitatifs suivants : amélioration de l'habitabilité ou de la fonctionnalité des lieux, ratio entre l'emprise de la construction et la superficie du terrain, la sensibilité paysagère du site.

FACADE PRINCIPALE : dans une construction principale, façade (ou partie la plus longue de la façade) qui donne sur une emprise publique (rue, place, chemin ...).

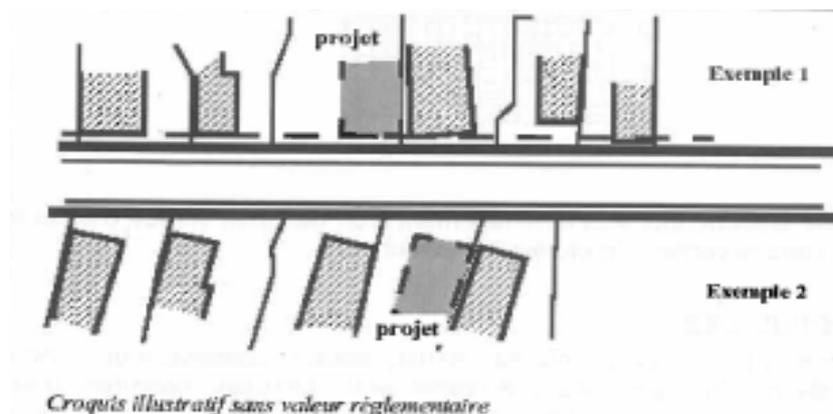
FAITAGE : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

GABARIT : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

LIMITES SEPARATIVES : limites qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, qu'elles soient latérales ou en fond de parcelle. Elles séparent deux parcelles (ou deux unités foncières) appartenant à des propriétaires différents.

MODENATURE : choix et caractère des profils et des proportions des moulures et autres éléments en relief ou en creux qui animent les différentes parties des façades d'un bâtiment.

ORDONNANCEMENT DE FAIT :



SERVITUDE DE COUR COMMUNE : il s'agit d'une servitude de droit privé créée pour des raisons d'urbanisme, définie aux articles L.471-1 du Code de l'urbanisme.

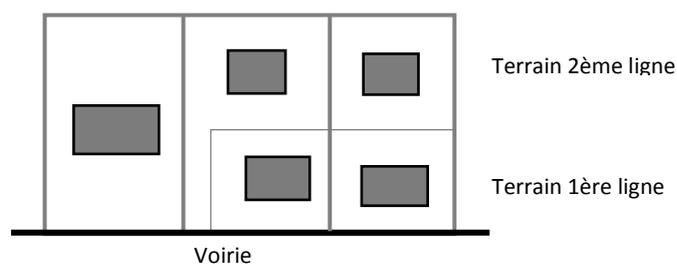
Elle peut se faire par accord amiable devant notaire ou par voie judiciaire à défaut d'accord.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation définies à l'article 7, normalement applicables sur un terrain, d'autres règles de recul moins contraignantes pour le propriétaire du terrain en considérant que la distance de recul imposée peut déborder sur le fonds voisin dès lors que le propriétaire de ce dernier consent à n'y pas construire ou à ne pas dépasser une certaine hauteur.

SURFACE DE PLANCHER : elle correspond pour une construction à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sous certaines conditions, peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (cf. décret en Conseil d'Etat).

TERRAIN EN 1^{ère} OU 2^{ème} LIGNE : le terrain en 1^{ère} ligne est bordé par une voie ou emprise publique. Le terrain en 2^{ème} ligne est en deuxième rang.



TOITURE TECHNIQUE : dernier niveau non habité et non aménageable, abritant des éléments techniques (tels que machinerie d'ascenseur, installation solaire, ventilation...) sous un toit pentu ou de forme moins conventionnelle (dôme...).

UNITE FONCIERE : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine marquée par un caractère de centralité, du fait des fonctions diversifiées qu'elle accueille et de la morphologie urbaine qu'elle présente. Elle bénéficie de nombreux équipements publics et elle est très bien desservie par les transports en commun.

La centralité et l'urbanité de la zone UA sont à conforter.

Elle est divisée en 5 secteurs :

- Le secteur UAa : tissu très urbain, organisé autour des axes principaux structurants et accueillant de nombreux commerces, services et équipements, à densifier en priorité ;
- Le secteur UAb : tissu urbain proche des axes structurants, propice à une densification en vue d'un élargissement du centre ;
- Le secteur UAc : tissu urbain proche des axes structurants mais situé sur une butte, propice à une densification encadrée en vue d'un élargissement du centre ;
- Les secteurs UAm, numérotés UAm1, UAm2 et UAm3 : tissu très urbain bordant la rue commerçante principale (rue de Mulhouse), dont le niveau de densité et la fonction commerciale sont à conforter voire à renforcer ;
- Le secteur UAp : tissu dense le plus ancien, vestige du cœur villageois (Cité Hof), à protéger pour sa valeur patrimoniale.

La zone UA est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou étangs ;
4. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Pour les constructions repérées au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle ainsi que l'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public qui participent à leur caractère et leur identité, sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée ;
7. Les « terrains cultivés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Toute construction non liée à cette vocation est interdite.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les programmes ou opérations d'ensemble à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :
Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

2. Les constructions à usage de commerce dans la limite des surfaces de vente suivantes :
 - Secteur UAa : 1400 m²
 - Secteur UAb : 1000 m²,
 - Secteurs UAm1, UAm2 et UAm3 : 500 m²,
 - Secteurs UAp et UAc : 300 m².

Dans la rue de Mulhouse, les locaux situés au rez-de-chaussée et donnant sur la rue de Mulhouse sont prioritairement affectés aux commerces et aux services.

3. Dans le secteur UAm3, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au présent PLU ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
5. Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
6. Les entrepôts nécessaires à une activité existante ou autorisée, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiments publics). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
7. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, sur son tronçon entre la rue des Violettes et la rue de Bâle (catégorie 3),
 - 30 mètres de part et d'autre de la rue de Mulhouse, de la rue Foch et de la rue du Général de Gaulle jusqu'à hauteur de la rue des Violettes (catégorie 2) ;
8. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
9. En secteur UAb, à l'intérieur du périmètre SEVESO :
 - l'aménagement, la transformation ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer ni logement supplémentaire ni surface habitable supplémentaire,
 - l'aménagement, la transformation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;
10. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage. Seules les déchetteries municipales contrôlées uniquement sont autorisées sans condition ;
11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
12. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements sous réserve de permettre un éclairage et un ensoleillement suffisant et de garantir l'accès des services de sécurité incendie ;
13. L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée de bâtiments agricoles sans augmentation des nuisances ;
14. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
15. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UA10 ;
16. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;

17. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés    au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
18. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale, (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, une dérogation peut être accordée pour un système non collectif sur avis du SIVOM de la Région Mulhousienne et sur la base du zonage d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciale... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings...

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

Le SIVOM ou son exploitant peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques ...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Article UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales :

En cas d'ordonnement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.

A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.

2. Dispositions particulières :

En cas d'alignement de rue en vigueur (plans d'alignement rues de Mulhouse/du Maréchal Foch/du Général de Gaulle et rue de l'Île Napoléon), l'implantation des constructions principales se fait dans une bande de 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique établie par le plan d'alignement.

Dans le secteur UAm3, aucune construction ne peut s'implanter dans la « zone non ædificandi » définie au plan de zonage, à l'exception des parkings souterrains, de leurs rampes d'accès et des murs de soutènement. Pour les autres constructions, les « règles générales » et les « dispositions particulières » s'appliquent au droit de la limite de la zone non ædificandi, celle-ci se substituant à limite d'emprise publique.

Le long de la rue de Mulhouse, les bâtiments accessoires y compris les garages et les piscines sont interdits en bordure de voie, dans une profondeur de 15 m mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UA7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les piscines.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

- Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement de voies et emprises publiques :

Dans les secteurs UAm1, UAm2 :

- les constructions doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales,
- Quand le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les secteurs UAa, UAm3 et UAp :

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales,
- Quand le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Dans les secteurs UAb et UAc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Dans les secteurs UAa et UAp :

Si la construction existante sur terrain voisin est implantée à moins de 1 mètre de la limite séparative, la nouvelle construction doit être implantée à une distance permettant de préserver un couloir d'entretien d'au moins 1 mètre entre les deux bâtiments.

- Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement de voies et emprises publiques :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Les bâtiments accessoires répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 m :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45° ,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

2. Dispositions particulières :

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UA10.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Pour les terrains en 2ème ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1ère ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAc, l'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

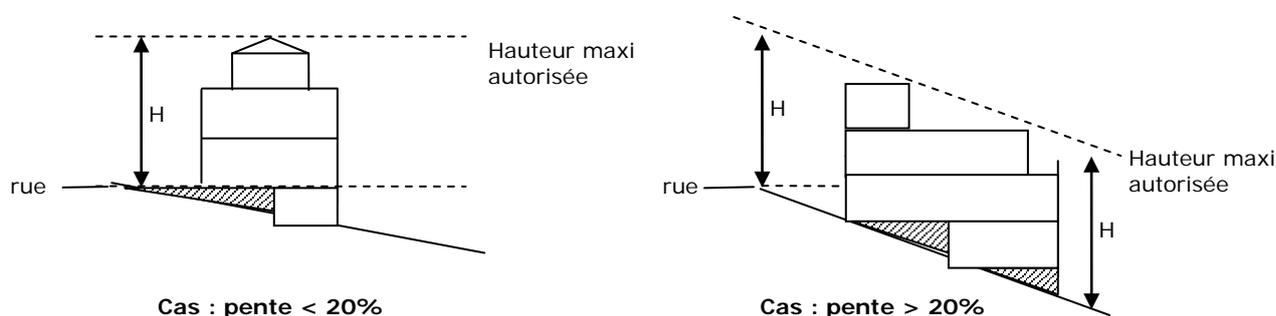
Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur minimale associée à une hauteur maximale

Les constructions doivent comporter :

- En secteur UAa, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAm1 ; 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 18 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAm2 ; 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAm3 ; 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum (3 niveaux droits et 1 niveau sous comble ou en attique) sans pouvoir dépasser 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En secteur UAp, 2 niveaux droits et 1 niveau sous comble soit 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAc, 3 niveaux soit 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAb, 4 niveaux soit 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;

- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article UA11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté 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.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception d'un éventuel talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Rythme des façades

Dans un souci d'insertion urbaine et de qualité du paysage urbain, les constructions, en particulier celles donnant sur l'espace public, présentent un traitement différencié du premier (ou des deux premiers) niveau(x) en rapport avec la rue ou le sol et du dernier (ou des deux derniers) niveau(x) en rapport avec le ciel.

Pour les niveaux intermédiaires, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux à l'architecture identique, en particulier pour les immeubles d'habitation.

Dans le même souci d'insertion urbaine et de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services ou autre activité :

- la hauteur doit être au moins égale à 3 mètres,
- les percements dans le gros œuvre du rez-de-chaussée doivent reprendre l'apparence de la descente de charges de l'immeuble,

- l'utilisation de plusieurs rez-de-chaussée accolés pour un même commerce doit faire apparaître une discontinuité marquée,
- l'habillage du linteau ne dépasse jamais le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

Dans le secteur UAp, les toitures-terrasses et les toitures de pente inférieure à 40° sont interdites, sauf pour les bâtiments accessoires.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

5. Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture ...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UA 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des recharges électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les nouveaux commerces de plus de 300 m² de surface de vente, situés en secteurs UAa et UAb, 50% au moins des places sont à réaliser en sous-sol (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local couvert et sécurisé, soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés, en pleine terre, sur une superficie minimale de :

- en secteurs UAm et UAp, 30% de l'emprise foncière,
- en secteurs UAa, UAb et UAc, 40% de l'emprise foncière.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation et la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...)

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Espaces protégés

Pour les « **espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés)** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** » et pour les « **parcs privés ou publics paysagers** » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  , les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine moins marquée en termes de densité et de mixité des fonctions urbaines à mesure que l'on s'éloigne du réseau viaire principal et qu'on s'élève vers la colline. Elle bénéficie de quelques équipements publics (écoles essentiellement) mais se trouve inégalement desservie par les transports en commun. Son développement urbain doit aller dans le sens d'offrir davantage de constructibilité et de renforcer la mixité des fonctions notamment par l'accueil de quelques commerces et services de proximité et activités tertiaires.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur UBa : tissu urbain proche des axes structurants, caractérisé par une morphologie urbaine et une architecture de caractère faite de maisons jumelées ou isolées de gabarit et de facture similaire, à conforter dans son niveau de densité et sa qualité urbaine ;
- Le secteur UBb : tissu urbain aux formes urbaines et aux densités contrastées à densifier tout en veillant à une certaine mixité urbaine et à l'insertion paysagère au niveau des collines.

La zone UB est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou d'étangs ;
4. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Pour les constructions repérées au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par le figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle ainsi que l'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public qui participent à leur caractère et leur identité, sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée ;
7. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les programmes ou opérations d'ensemble à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci- après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

2. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 300 m² ;

3. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
4. Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
5. Les entrepôts nécessaires à une activité existante ou autorisée, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiments publics). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
6. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 250 mètres de part et d'autre du tronçon ferroviaire Wanne-Mulhouse Ville (catégorie 2),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, sur son tronçon entre la rue des Violettes et la rue de Bâle (catégorie 3),
 - 30 mètres de part et d'autre de l'Avenue Dollfus jusqu'à la rue de Bâle (catégorie 2),
 - 30 mètres de part et d'autre de la rue de Zimmersheim située entre les panneaux d'agglomération (catégorie 2) ;
7. Dans le secteur compris entre la rue des Bosquets et la rue de Zimmersheim, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au présent PLU ;
8. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
9. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage.
10. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
11. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements sous réserve de permettre un éclairage et un ensoleillement suffisant et de garantir l'accès des services de sécurité incendie ;
12. L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée de bâtiments agricoles sans augmentation des nuisances ;
13. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
14. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UB10 ;
15. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
16. Les coupes et abattages pour les « Espaces Boisés Classés » et pour les éléments de paysage répertoriés au plan des « éléments protégés » par les figurés  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
17. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings...

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

Le SIVOM ou son exploitant peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales :

En cas d'ordonnement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.

Dans les secteurs UBa et UBb, à défaut d'ordonnement, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UB7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- Les piscines.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

Pour les terrains situés en bordure d'espaces forestiers, pour des raisons de sécurité, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent se situer à au moins 30 mètres de la lisière des espaces boisés soumis au régime forestier. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accessoires.

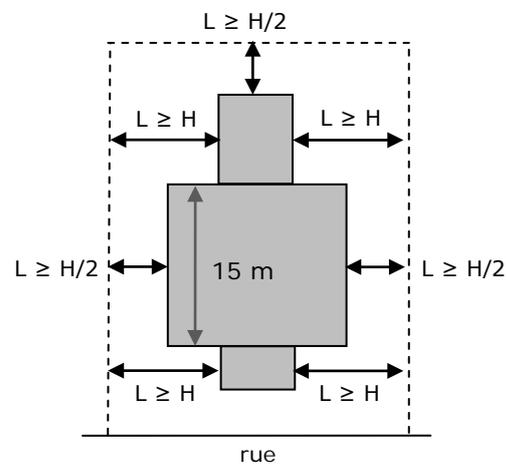
Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions jusqu'à 2 niveaux droits ou 1 niveau droit et 1 niveau sous-comble :

- Sur une longueur de façade latérale maximale de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

-Au-delà de 15 mètres de longueur de façade latérale, celle-ci doit faire l'objet de décrochement(s) tel(s) que la distance de tout point de la portion de façade "décrochée" au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).



Au delà de deux niveaux :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

2. Dispositions particulières :

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UB10.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie, répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45°,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,

- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 m au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

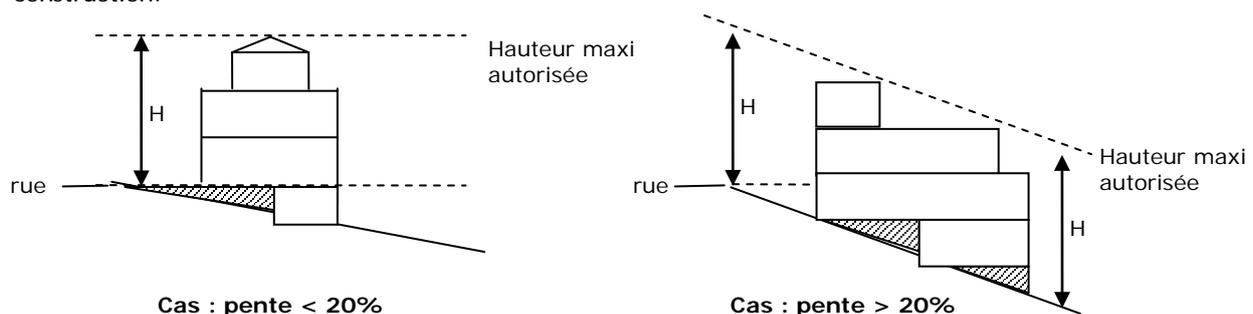
L'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain en secteur UBa et 40% de la superficie du terrain en secteur UBb.

Article UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier.

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En secteur UBa, 2 niveaux droits et 1 niveau sous comble soit 13 mètres au faitage ou 2 niveaux droits soit 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- En secteur UBb, 3 niveaux soit 13 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté 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.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception d'un éventuel talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Dans le cas de constructions individuelles en bande ou de collectifs en mitoyenneté sur une même parcelle ou sur des parcelles contiguës, la longueur totale de façade ne peut dépasser 40 mètres.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services et activités tertiaires, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Clôtures en bordure des zones naturelles Nc et Nf :

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

5. Bâtiments accessoires

Les constructions annexes doivent être traitées avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture ...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UB 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local, couvert et sécurisé soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de 50% de l'emprise foncière en pleine terre.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation, la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...)

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Espaces protégés

Les « espaces boisés classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Toute coupe ou abattage y est soumis à autorisation préalable.

Pour les « espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés) » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « alignements ou séquences d'arbres » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « arbres remarquables » et pour les « parcs privés ou publics paysagers » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et , les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs urbanisés situés au nord de la commune soumis au risque technologique généré par un établissement de la zone industrielle et/ou exposés aux nuisances sonores impliquées par le nœud ferroviaire, par la RN66 et par la RD56 III. Ces infrastructures auquel s'ajoute le canal, compliquent les déplacements et les relations entre la zone UC et le centre de la commune pourvu en équipements, commerces et services.

Dans ce contexte urbain très contraint, le développement urbain doit être moindre et tenir compte de ces nuisances et risques sous forme de prescriptions spécifiques.

Elle est divisée en 4 secteurs et un sous-secteur :

- La zone UC : tissu urbain disparate entrecoupé par d'imposantes infrastructures et grevé pour partie par un périmètre SEVESO (seuil bas) dont la densification doit être mesurée à la hauteur des risques et nuisances ;
- Le secteur UCe : terrains issus de la zone d'activités, fermés aux activités économiques lourdes (industrie) pour permettre une diversification et une mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, loisirs ...) ;
 - . Le sous-secteur UCe1, site à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économique et tertiaire compatibles avec le secteur résidentiel, sous la forme d'un écoquartier ;
- Le secteur UCgv : site à vocation d'accueil des gens du voyage mais ouvert à d'autres occupations ;
- Le secteur UCI : site à vocation dominante de loisirs, notamment nautiques, mais ouvert à d'autres occupations.

Les zones UC, UCe et UCe1 sont à considérer comme des secteurs de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de commerce ;
2. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les nouveaux équipements de service public ou d'intérêt collectif de même que les travaux, les transformations ou les extensions visant à augmenter la capacité d'accueil des équipements existants ;
3. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou d'étang ;
6. En dehors du secteur UCI, les habitations légères de loisirs et les terrains de campings ;
7. En dehors du secteur UCgv, le stationnement de caravanes ;
8. Les parcs d'attractions ;
9. Dans le périmètre d'attente de projet (correspondant au secteur UCe1) inscrit au plan de zonage au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :
 - de l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des entreprises existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve d'être nécessaire au maintien de l'entreprise et sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires (sonores, visuelles et olfactives) avec le caractère résidentiel de la zone avoisinante,
 - des bâtiments et équipements de service public (notamment liés aux sports et aux loisirs),
 - des équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public,
 - des aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être liées à une occupation du sol admise dans ce secteur,
 - de la transformation ou de l'édification de clôtures.

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO :
 - l'aménagement, la transformation ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer ni logement supplémentaire ni surface habitable supplémentaire,
 - l'aménagement, la transformation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
2. Dans le secteur UCe1, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve :
 - de compatibilité avec les principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU,
 - l'aménagement pourra se réaliser par tranche, ou la totalité du secteur,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants et programmés,
 - que les voies, les chemins et la desserte par les autres réseaux soient réalisés, le cas échéant, par l'aménageur ou les propriétaires fonciers,
 - que les voies et chemins de desserte inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation soient ouverts à la circulation publique ;
3. Dans les secteurs UC , UCe et UCe1, les programmes ou opérations d'ensemble destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci- après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).
4. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 300 m² ;
5. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
6. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations Wallach et Bolloré ;
7. Les entrepôts nécessaires à une activité existante ou autorisée, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiment public). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue de Bâle (catégorie 3),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, sur son tronçon entre la rue des Violettes et la rue de Bâle (catégorie 3),

- 30 mètres de part et d'autre de l'Avenue Dollfus jusqu'à la rue de Bâle (catégorie 2) ;
9. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
 10. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage ;
 11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
 12. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements sous réserve de permettre un éclairage et un ensoleillement suffisant et de garantir l'accès des services de sécurité incendie ;
 13. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
 14. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UC10 ;
 15. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
 16. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés    au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
 17. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré au titre de  L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ou pour les activités et services.

Dans le secteur UCe, les accès poids lourds à chaque propriété doivent être dégagés et non bâtis sur une largeur d'au moins 5 mètres de chaque côté des entrées.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale, (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Dans le sous-secteur UCe1, les voies, le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante et devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UC 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, une dérogation peut être accordée pour un système non collectif sur avis du SIVOM de la Région Mulhousienne et sur la base du zonage d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales...Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings...

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

Le SIVOM ou son exploitant peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes règlementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Article UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales :

En cas d'ordonnement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.

A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UC7.

Dans le secteur UCe1, d'autres implantations sont permises suivant la composition du projet afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les piscines.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions jusqu'à 2 niveaux droits ou 1 niveau droit et 1 niveau sous-comble :

Sur une longueur de façade latérale maximale de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

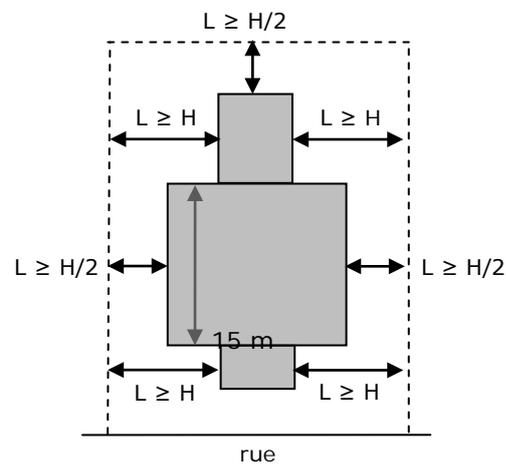
Au-delà de 15 mètres de longueur de façade latérale, celle-ci doit faire l'objet de décrochement(s) tel(s) que la distance de tout point de la portion de façade "décrochée" au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

Au delà de deux niveaux :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

2. Dispositions particulières :

Dans le secteur UCe, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins



égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres). Toutefois, dans le cas de constructions à usage artisanal ou industriel jouxtant des terrains à usage d'habitation, cette distance minimale est augmentée et portée à au moins la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres ($L=H$ avec un minimum de 6 mètres).

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UC10.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Dans le secteur UCe1, d'autres implantations sont permises suivant la composition du projet afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie, répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45°,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Toutefois, pour les terrains limitrophes de voies de chemin de fer, les constructions de toute nature (y compris les bâtiments accessoires) sont interdites à moins de 2 mètres.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

- Dans le sous-secteur UCe1, 4 niveaux maximum + attique soit 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Un retrait de 1.50 m (par rapport aux façades principales) est imposé pour les attiques.

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article UC11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté 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.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception des éventuels talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Dans le cas de constructions individuelles en bande ou de collectifs en mitoyenneté sur une même parcelle ou sur des parcelles contiguës, la longueur totale de façade ne peut dépasser 40 mètres.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services et activités tertiaires, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses ...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

Dans le sous-secteur UCe1, des espaces traités paysagèrement (claustras, haies) destinés au stockage des déchets en attente de collecte et au compostage doivent être aménagés.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...) ou pour des raisons de nuisances sonores ou visuelles (en particulier en secteur UCe).

5. Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture ...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture ...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UC 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Dans le sous-secteur UCe1, les places de stationnement affectées à l'habitation et les places visiteurs peuvent être regroupées sous formes de poches de stationnement, à partir desquelles une desserte piétonne s'effectuera pour chaque logement. Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local couvert et sécurisé soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de 50 % de l'emprise foncière en pleine terre.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation, la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle (secteur UCe).

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Plantations aux abords des voies de chemin de fer

Les plantations d'arbre haute-tige doivent être faites de manière à garantir une distance minimale de 6 mètres entre les voies de chemin de fer circulables, en tenant compte du développement ultérieur de l'arbre (houppier).

4. Espaces protégés

Pour les « espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés) » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « alignements ou séquences d'arbres » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont a priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « arbres remarquables », repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine équipée destinée surtout aux activités économiques de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur UEi, réservé aux activités économiques de type industriel, artisanal, commercial, hôtelier et tertiaire,
- le secteur UEc, à vocation dominante de commerce mais ouverte aussi à l'habitat et à d'autres activités économiques.

La zone UEc est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de commerce et les lotissements à usage d'habitation ;
2. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les nouveaux équipements de service public ou d'intérêt collectif de même que les travaux, les transformations ou les extensions visant à augmenter la capacité d'accueil des équipements existants ;
3. Dans le secteur UEc, les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou d'étang ;
6. Les terrains de campings ;
7. Le stationnement isolé de caravanes ;
8. Les parcs d'attractions.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO :
 - l'aménagement, la transformation ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer ni logement supplémentaire ni surface habitable supplémentaire,
 - l'aménagement, la transformation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;

2. En secteur UEc, les programmes ou opérations d'ensemble destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

3. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 5000 m² dans le secteur UEc, et de 4000 m² dans le secteur UEi ;
4. Dans les secteurs UEc et UEi, les stations-services et aires de lavages ;

5. Dans le secteur UEi, les constructions à usage de logements de service lorsqu'ils sont reconnus indispensables à l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance) ;
6. Dans le secteur UEi, les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations Wallach et Bolloré ;
7. En secteur UEi, les habitations légères de loisirs et le stationnement groupé de caravanes sous réserve d'être liés à un commerce ;
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue de Bâle (catégorie 3) ;
9. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
10. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage. Dans la zone portuaire, ces conditions restrictives ne s'appliquent pas ;
11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
12. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
13. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UE10 ;
14. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
15. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
16. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Accès en bordure des voies :

Le permis 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 qualité et de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Les stations services doivent avoir des pistes de décélération et d'accélération conformes aux normes en vigueur.

Dans le secteur UEi, les accès poids lourds à chaque propriété doivent être dégagés et non bâtis sur une largeur d'au moins 5 mètres de chaque côté des entrées.

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Pour les constructions à usage d'habitation, ces voies doivent avoir une emprise minimale (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Pour les autres occupations du sol (activités, commerce, hébergement, loisirs), les accès et voies privées doivent avoir une longueur maximale de 150 mètres et une largeur minimale de 8 mètres. Une plateforme de retournement de 11 mètres minimum de rayon est à prévoir à moins que le retournement ne soit possible à l'intérieur du ou des terrains desservis.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, une dérogation peut être accordée pour un système non collectif sur avis du SIVOM de la Région Mulhousienne et sur la base du zonage d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit

l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings...

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

Le SIVOM ou son exploitant peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques ...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

Article UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel :** Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.*

1. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques.

En secteur UEc, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UE7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
- les piscines.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres) sous réserve des prescriptions de sécurité incendie.

Toutefois, dans le secteur UEi, pour les terrains situés en limite de la zone UC et du secteur UCe, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'activité au point de la limite de zone doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres ($L=H$ avec un minimum de 6 mètres).

2. Dispositions particulières :

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UE10.

Les bâtiments accessoires, au-delà de 15 mètres calculés à partir de l'alignement de la voie, peuvent être implantés en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Toutefois, pour les terrains limitrophes de voies de chemin de fer, les constructions de toute nature (y compris les bâtiments accessoires) sont interdites à moins de 2 mètres.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

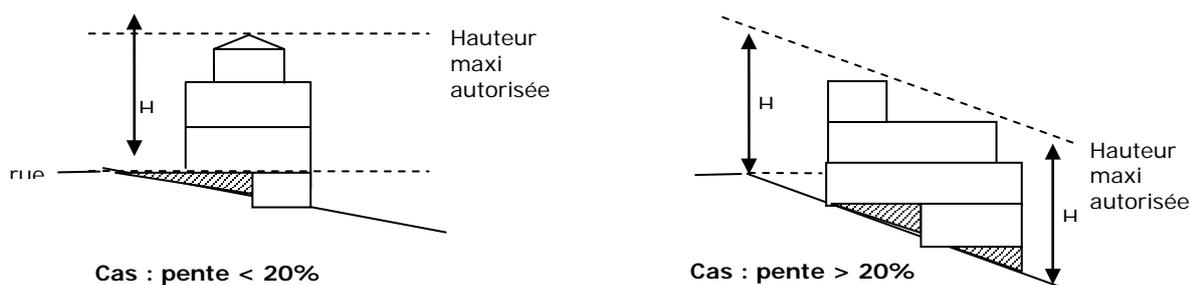
L'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, pour les terrains à vocation dominante d'habitat (secteur UEc), et 70% pour les autres terrains.

Article UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est calculée par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En secteur UEc, 4 niveaux et 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UEi, 20 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Afin de limiter l'emprise au sol, d'optimiser le foncier et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, les constructions nouvelles à usage d'activités économiques s'évertuent à répartir les espaces sur plusieurs niveaux (bureaux, salle de réunion, archives, ... à l'étage).

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté 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.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des éventuels talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans le secteur UEc, dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le secteur UEc, dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 mètres de développement de façade doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Traitement des rez-de-chaussée

Pour les locaux à usage de commerces, de services, d'artisanat ou d'industrie, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses ...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faîtage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Sauf en secteur UEi, les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...) ou pour des raisons de sécurité ou de nuisances sonores ou visuelles en particulier en secteur UEi.

5. Bâtiments accessoires et aires de stockage

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les aires de stockages et les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les aires de stockages (y compris masquées) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UE 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Toutefois, les besoins en stationnement étant fonction du caractère de l'établissement, les normes minimales peuvent être ajustées compte tenu de la nature et de la situation de la construction ou encore d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

L'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Article UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés, en pleine terre, sur une superficie minimale de :

- en secteur UEc, 30% de l'emprise foncière,
- en secteur UEi, 30% de l'emprise foncière. Pour les activités, ce pourcentage peut être réduit à 10% de l'emprise foncière.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas de transformation, de réhabilitation de bâtiments ou les constructions à usages d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé et planté.

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Plantations aux abords des voies de chemin de fer

Les plantations d'arbre haute-tige doivent être faites de manière à garantir une distance minimale de 6 mètres entre les voies de chemin de fer circulables, en tenant compte du développement ultérieur de l'arbre (houppier).

4. Espaces protégés

Pour les « espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés) » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « alignements ou séquences d'arbres » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « arbres remarquables », repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même d'assiette.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est une zone urbaine destinée principalement aux loisirs. Elle comprend essentiellement la plaine sportive et le Centre Wallach.

Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations à usage d'habitation, à l'exception des logements de service ;
2. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, artisanales ;
3. Les installations classées ;
4. Les lotissements de toute nature ;
5. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
7. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
8. Les parcs d'attractions ;
9. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
10. Pour le calvaire repéré au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sa démolition totale ou partielle ainsi que l'altération de ses éléments de modénature, sauf si son état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.

Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions d'habitation à usage de logements de service ou de gardiennage sous réserve qu'ils soient directement liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
2. Les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisirs ou à vocation touristique sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
3. Les aires de jeux et de sports et autres aménagements légers liés aux loisirs, sous réserve du maintien d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
4. Les constructions à usage de commerce liées à la destination de la zone sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente ;
5. La transformation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ainsi qu'une construction annexe supplémentaire ;
6. La reconstruction après sinistre des bâtiments détruits, à l'intérieur du volume initial, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;
7. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'une nouvelle occupation du sol admises dans la zone ;
8. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être bien intégrée au site ;
9. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'agrément et la sécurité du voisinage ou des promeneurs ;
10. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être utilisé comme combustible ;
11. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
12. Les coupes et abattages pour les Espaces Boisés Classés et pour les éléments de paysage repérés par les figurés     au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;

13. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UL 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings...

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

Le SIVOM ou son exploitant peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble ...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

Article UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres au moins de l'emprise des autres voies, chemins ruraux, chemins forestiers et sentiers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale de 10 mètres imposée.

Les bâtiments accessoires peuvent s'implanter en limite de la voie (sauf route départementale), de chemin ou de sentier.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 2 mètres).

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

L'implantation des bâtiments accessoires par rapport aux limites séparatives est libre.

Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas compris dans ce calcul les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

2. Hauteur maximale

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, la hauteur admise est celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une possibilité de surélévation de 1 mètre pour transformation ou réhabilitation de l'existant.

Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Matériaux

Les matériaux de façades et de couverture doivent permettre aux constructions de bien s'insérer dans le paysage naturel environnant, notamment par leurs teintes.

Les matériaux de façades fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits.

Le bardage métallique est interdit comme revêtement de façade. Le bardage bois est en revanche préconisé.

Les couvertures en tôles métalliques sont interdites.

2. Clôtures

Rappel: Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Les clôtures doivent être de type à claire-voie et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

Les clôtures peuvent par ailleurs être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe. Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Article UL 12 : STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés

Toutes les dispositions doivent être prises pour que le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

Pour les établissements employant du personnel, des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour la détermination des besoins en stationnement, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

L'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

2. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Article UL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Qualité des espaces verts

L'aménagement des espaces libres doit être pensé de manière à permettre une bonne intégration paysagère des constructions. Les abords des constructions et installations sont notamment plantés d'essence locale afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

Caractère de la zone AU

La zone AU regroupe les secteurs d'urbanisation future, urbanisables sur la base d'un niveau d'équipements suffisant et, le cas échéant, de principes d'aménagement définis par ailleurs.

Elle se compose :

- de zones AU, correspondant au parking du centre de tri postal et à deux secteurs de développement résidentiel futur au Riesthal, urbanisables sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et d'une modification ultérieure du PLU,
- d'un secteur AUa, correspondant à une poche non bâtie au sein du tissu urbain existant, pouvant être urbanisé dans le respect des articles AU1 à AU14.

La zone AU est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
4. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Dans les zones AU (sans indice), toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :
 - de l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes,
 - des occupations et utilisations du sol inscrites en emplacement réservé,
 - des équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif ainsi que leurs annexes techniques,
 - des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m²,
 - de la transformation ou de l'édification de clôtures.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve :
 - de compatibilité avec les principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
 - que les voies, les chemins et la desserte par les autres réseaux soient réalisés par l'aménageur ou les propriétaires fonciers,
 - que les voies et chemins de desserte inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation soient ouverts à la circulation publique ;
2. Les programmes ou opérations d'ensemble destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

3. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 300 m² ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
5. Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
6. Les entrepôts nécessaires à une activité autorisée, s'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiment public). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
7. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage ;
8. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
9. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
10. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article AU10 ;
11. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
12. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
13. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale, (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voiries en impasse sont interdites.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings...

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

Le SIVOM ou son exploitant peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement. Cela signifie l'utilisation de techniques alternatives au rejet au réseau et la recherche d'un exutoire local en milieu superficiel ou en infiltration sont obligatoires.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, moyennant la compensation le cas échéant des impacts négatifs du rejet sur le réseau du SIVOM.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Toute construction à vocation d'habitat doit prévoir un dispositif de compostage des déchets organiques.

Article AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel :** Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.*

1. Règles générales :

La façade principale des constructions doit être implantée dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, ensemble de maisons et/ou immeubles...), les façades des constructions principales doivent être implantées de façon à créer un ordonnancement à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article AU7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),

- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les piscines.

En cas d'aménagement ou de quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions nouvelles attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

Pour les terrains situés en bordure d'espaces forestiers, pour des raisons de sécurité, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent se situer à au moins 30 mètres de la lisière des espaces boisés soumis au régime forestier. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accessoires.

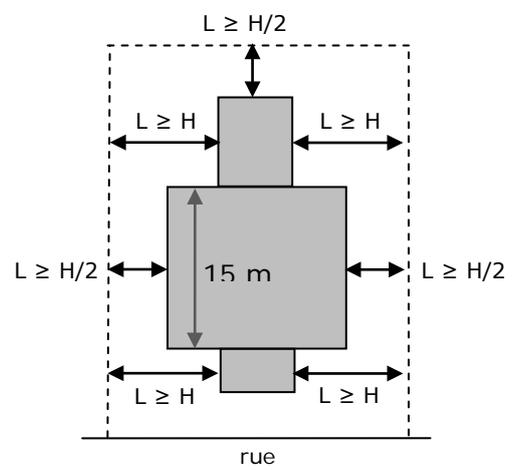
Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions jusqu'à 2 niveaux droits ou 1 niveau droit et 1 niveau sous-comble :

Sur une longueur de façade latérale maximale de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Au-delà de 15 mètres de longueur de façade latérale, celle-ci doit faire l'objet de décrochement(s) tel(s) que la distance de tout point de la portion de façade "décrochée" au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).



Au delà de deux niveaux :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie, répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45°,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

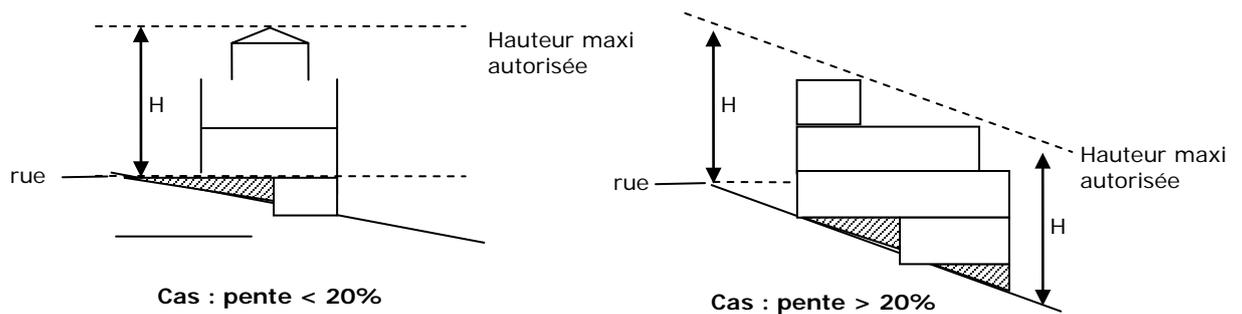
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3 niveaux soit 13 mètres au faîtiage ou au sommet de l'acrotère.

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté 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.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception des talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Dans le cas de constructions individuelles en bande ou de collectifs en mitoyenneté sur une même parcelle ou sur des parcelles contiguës, la longueur totale de façade ne peut dépasser 40 mètres.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services et activités tertiaires, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses ...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites.

Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Clôtures en bordure de la zone naturelle Nf :

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

5. Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article AU 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe du présent règlement.

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local couvert et sécurisé soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de 50% de l'emprise foncière en pleine terre.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation, la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Espaces protégés

Pour les « espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés) » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « arbres remarquables » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone agricole restreinte destinée à permettre une sortie d'exploitation.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou tertiaires ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation forestière ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière ou d'étangs ;
5. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
6. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
7. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
8. Les aires de stationnement ouvertes au public ;
9. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;
2. Les installations classées sous réserve d'être liées à une activité agricole ;
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances liées à une exploitation agricole, sous réserve :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire,
 - d'un seul logement par exploitation,
 - que ces constructions soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation,
 - que l'édification de ces constructions soit simultanée ou postérieure à celle des bâtiments d'exploitation ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'hébergement hôtelier sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
5. Les constructions ou installations destinées au commerce sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
6. Les constructions ou installations destinées à l'activité équestre (pension, centre équestre...) sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole ;
7. L'extension mesurée des constructions d'habitation, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 100 mètres de part et d'autre de la RD 56 (route de Zimmersheim) située hors agglomération (catégorie 2) ;
9. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
10. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article A10 ;

11. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'agrément du voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) ou avec la sécurité du voisinage ;
12. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
13. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
14. Les coupes et abattages pour les Espaces Boisés Classés repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;

Article A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès se font obligatoirement sur le chemin rural qui débouche sur la route de Zimmersheim, pour des entrées et sorties de véhicules par la route départementale.

Les accès privés desservant des constructions situées à l'arrière des terrains doivent avoir une emprise minimale (y compris bas-côtés) de 3 mètres.

Afin de limiter le ruissellement sur les collines, l'aménagement ou la création de voiries ou chemins doit veiller à maintenir la perméabilité du sol. Les revêtements de type asphalte ou enrobé ordinaire sont en particulier interdits.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction.

Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, chemins ruraux et sentiers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

Le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas compris dans ce calcul les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE II - ZONE N

Caractère de la zone N

La zone est une zone naturelle dont les vocations écologique, agricole, forestière et d'agrément pour la population sont à préserver. Elle n'est donc pas urbanisable en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et l'existence de risques de coulée de boue.

Elle est composée de 3 secteurs :

- le secteur NI, situé au sein du tissu urbanisé, correspondant à des terrains occupés par des parcs ou jardins, des boisements et des aires de jeux et de sports,
- le secteur Nc, correspondant aux terrains cultivés sur les collines et au Riesthal,
- le secteur Nf, correspondant à la forêt du Tannenwald-Zuhrenwald.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations à usage d'habitation ;
2. Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier ;
3. Les constructions ou installations à usage de bureaux ou de commerce ;
4. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, artisanales ;
5. Les installations classées ;
6. Les lotissements de toute nature ;
7. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ;
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière ou d'étangs ;
9. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
10. Les parcs d'attractions ;
11. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
12. Pour la stèle repérée au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sa démolition totale ou partielle ainsi que l'altération de ses éléments de modénature, sauf si son état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
13. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » et dans les éléments paysagers à protéger repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés  au titre, respectivement, des articles L.130-1 et L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
14. En secteur NI, les « terrains cultivés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Toute construction non liée à cette vocation est interdite ;
15. En secteur Nc, pour les prés/prés-vergers et bandes enherbées, repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la suppression du couvert végétal en herbe en raison de son rôle dans la limitation du ruissellement et la préservation de la biodiversité.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. En secteurs Nc et Nf, la transformation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ainsi qu'un bâtiment accessoire supplémentaire ;
2. La reconstruction après sinistre des bâtiments détruits, à l'intérieur du volume initial, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;
3. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'une nouvelle occupation du sol admise dans la zone ;
4. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 100 mètres de part et d'autre de la RD 56 (route de Zimmersheim) située hors agglomération (catégorie 2) ;
5. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
6. Les abris pour la randonnée, pour l'accueil du public, pour la chasse, pour les jardins ainsi que les ruchers, sous réserve d'être légers et démontables et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
7. Les abris de pâture, sous réserve :
 - d'être légers et démontables,
 - d'être ouverts sur le grand côté,
 - d'une emprise au sol maximale de 30 m² ;
8. Les aires de jeux et de sports et autres aménagements légers liés aux loisirs, sous réserve du maintien du caractère naturel de la zone et sans édification de construction ;
9. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être rendues nécessaires par la fréquentation du site et à condition d'être bien intégrées au site ;
10. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'agrément et la sécurité du voisinage ou des promeneurs ;
11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions, sous réserve d'être utilisé comme combustible ;
12. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
13. Les coupes et abattages pour les Espaces Boisés Classés et pour les éléments de paysage renérés au plan des « éléments protégés » par les figurés  au titre des articles L.123-1-5 7° et L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
14. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Afin de limiter le ruissellement sur les collines, l'aménagement ou la création de voiries ou chemins doit veiller à maintenir la perméabilité du sol. Les revêtements de type asphalte ou enrobé ordinaire sont en particulier interdits.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet, ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordables.

Eaux pluviales :

En matière d'eaux pluviales, les zones N du PLU concernées selon le plan de zonage d'assainissement (bassins versants ruraux) sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : toutes les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires.

Il s'agit de privilégier les solutions locales d'évacuation des eaux pluviales :

- recherche d'un exutoire local (ruisseau, fossé, le cas échéant infiltration, après vérification que l'opération n'engendre pas un risque de pollution sur la nappe phréatique utilisée pour la production d'eau potable),
- mettre en œuvre des techniques permettant de réduire ou tout au moins de différer les rejets d'eaux pluviales.

Les autres zones N du PLU (hors bassins versants ruraux) ne sont pas soumises à des dispositions particulières en matière d'eaux pluviales.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction.

Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales,
- à 10 mètres au moins de l'emprise des autres voies, chemins ruraux, chemins forestiers et sentiers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale de 10 mètres imposée.

En secteur NI, pour les terrains situés le long du canal, toute construction ou toute clôture fixe est interdite à moins de 4 mètres de la berge (sauf dérogation à l'article 5 des dispositions générales).

En secteur Nc, le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

Les bâtiments accessoires et les abris de toute nature peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'emprise de la voie, du chemin ou du sentier (sauf route départementale).

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 2 mètres), sous réserve des réglementations existantes, notamment en ce qui concerne la distance des ruchers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

Les bâtiments accessoires et les abris de toute nature peuvent s'implanter sur limite séparative, sous réserve des réglementations existantes, notamment en ce qui concerne la distance des ruchers.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les abris de pâture, l'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

Pour les ruchers et autres abris (jardins, accueil, randonnée...), l'emprise au sol est limitée à 20 m² par unité foncière.

Article N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas compris dans ce calcul les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 5 mètres hors tout.

En secteurs Nc et Nf, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une surélévation de 1 mètre sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Matériaux

Les matériaux de façades et de couverture doivent permettre aux constructions de bien s'insérer dans le paysage naturel environnant, notamment par leurs teintes.

Les matériaux de façades fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits.

Le bardage métallique est interdit comme revêtement de façade. Le bardage bois est en revanche préconisé.

Les couvertures en tôles métalliques sont interdites.

2. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Les clôtures doivent être de type grillage ou treillage à mailles larges et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures peuvent par ailleurs être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe. Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Rappel article 6 : En secteur Nc, le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

Article N 12 : STATIONNEMENT

Toutes les dispositions doivent être prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

Article N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Qualité des espaces verts

L'aménagement des espaces libres doit être pensé de manière à permettre une bonne intégration paysagère des constructions. Les abords des constructions et installations sont notamment plantés d'essences locales afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales (feuillus, arbres fruitiers...). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

2. Espaces protégés

Les « espaces boisés classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Toute coupe ou abattage y est soumis à autorisation préalable.

Pour les « espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés) » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment

retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « alignements ou séquences d'arbres » et pour les « vergers entretenus » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « arbres remarquables » et pour les « parcs privés ou publics paysagers », repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXE I - NORMES de STATIONNEMENT

Destination projetée	Nombre minimal de places requises pour les véhicules motorisés	Nombre minimal de places requises pour le stationnement des cycles
Habitat : Habitat collectif Habitat individuel Logement social Foyer pour personnes âgées ou handicapées, Foyer pour travailleur ou résidence étudiante Maison de retraite, résidence de services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher 2 places par logement 1 place par logement 1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher	1,5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 300 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Bureau, activité tertiaire, profession libérale	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerce : de moins de 300 m ² de surface de vente de plus de 300 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher + stationnement livraison	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel, résidence de tourisme	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
Restaurant, café	1 place pour 20 m ² de salle	1 place par tranche de 20 m ² de salle
Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher + stationnement poids lourds et utilitaires	2 places par établissement
Salle de spectacle et de réunion	1 place pour 10 sièges /personnes	1 place pour 30 sièges
Enseignement : Premier degré Deuxième degré	1,5 places par classe 2 places par classe	1 place pour 4 élèves de 8 ans et plus 5 places par classe
Equipement public ou d'intérêt collectif	selon les besoins de l'opération	selon les besoins de l'opération

STATIONNEMENT SUPPLEMENTAIRE :

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

NOTA-BENE :

Le nombre de places résultant des modalités de calcul est arrondi à l'unité supérieure.

Surface minimale nécessaire pour un emplacement, y compris la voie d'accès :

Voiture tourisme : 25 m² Deux roues : 1 m² Camion poids-lourd : 75 m² Autobus ou car : 140 m²

ANNEXE II - LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres de type forestier

(nom botanique)	(nom commun)
<ul style="list-style-type: none">• Acer campestre• Acer platanoïdes• Acer pseudoplatanus• Alnus glutinosa• Betula verrucosa• Carpinus betulus• Castanea sativa• Cornus mas• Fagus sylvatica• Fraxinus excelsior• Juglans regia• Mespilus germanica• Prunus avium• Prunus cerasifera myrobalana• Quercus pedunculata• Quercus petraea• Rhamnus cathartica• Sorbus aucuparia• Sorbus domestica• Sorbus torminalis• Ulmus campestris• Tilia cordata• Tilia platyphyllos• Pinus nigra• Pinus sylvestris	<ul style="list-style-type: none">• Érable champêtre• Érable plane• Érable sycomore• Aulne glutineux = Verne• Bouleau verruqueux• Charme commun• Châtaignier• Cornouiller mâle• Hêtre• Frêne élevé (commun)• Noyer = Noyer royal• Néflier commun (d'Allemagne)• Merisier = Cerisier des oiseaux• Prunier myrobalan (myrobolan) = Prunier-cerise• Chêne pédonculé• Chêne sessile• Nerprun purgatif• Sorbier des oiseleurs• Sorbier domestique = Cormier• Alisier torminal• Orme champêtre• Tilleul à petites feuilles• Tilleul à grandes feuilles• Pin noir (d'Autriche)• Pin sylvestre

Arbres fruitiers

(nom botanique)	(nom commun)
<ul style="list-style-type: none">• Corylus avellana• Malus sylvestris• Mespilus germanica• Prunus avium• Prunus domestica• Pyrus pyraeaster• Rhamnus cathartica• Sambucus nigra	<ul style="list-style-type: none">• Noisetier = Coudrier• Pommier commun• Néflier commun (d'Allemagne)• Merisier = Cerisier des oiseaux• Prunier domestique• Poirier commun• Nerprun purgatif• Sureau noir = Sambuquier = Sambuc

Plantes tapissantes

(nom botanique)	(nom commun)
<ul style="list-style-type: none">• Hedera helix• Symphoricarpos albus	<ul style="list-style-type: none">• Lierre commun (grimpant)• Symphorine blanche

Arbustes pour haies bocagères

(nom botanique)

- Amelanchier ovalis
- Berberis vulgaris
- Buxus sempervirens
- Crataegus laevigata (oxyacantha)

- Crataegus monogyna

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Euonymus europaeus

- Frangula alnus = Rhamnus frangula
- Ilex aquifolium
- Genista sp.
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Potentilla fruticosa
- Prunus domestica
- Prunus padus

- Prunus spinosa
- Ribes rubrum
- Ribes uva-crispa
- Rosa canina

- Rosa gallica
- Rubus fruticosus
- Salix caprea
- Salix cinerea
- Salix purpurea
- Symphoricarpos albus
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

(nom commun)

- Amélanchier à feuilles ovales
- Épine-vinette commune = Vinetier = Vinettier
- Buis
- Aubépine à deux styles (épineuse, lisse)
= Épine blanche
- Aubépine à un style (monogyne)
= Épine blanche
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin = Bois rouge = Sanguine
- Noisetier = Coudrier
- Fusain d'Europe = Bois carré
= Bonnet de prêtre = Bonnet d'évêque
- Bourdaine = Bois noir = Bois à poudre
- Houx (épineux)
- Genêt ...
- Troène à feuilles ovales
- Troène commun
- Chèvrefeuille des haies = Camérisier à balais
- Potentille ligneuse (frutescente)
- Prunier domestique
- Merisier à grappes
= Bois puant = Putier = Putiet
- Prunellier = Épine noire
- Groseillier rouge = Groseillier à grappes
- Groseillier épineux = Groseillier à maquereaux
- Rosier des chiens = Rosier sauvage
= Églantier commun
- Rosier de France = Rosier de Provins
- Ronce arbrisseau (frutescente)
- Saule des chèvres = Saule marsault
- Saule cendré
- Saule pourpre = Osier rouge
- Symphorine blanche
- Viorne lantane (mancienne)
- Viorne obier = Boule de neige sauvage

Graminées

(nom botanique)

- Briza media
- Calamagrostis sp.
- Festuca sp.
- Molinia arundinacea
- Panicum sp.
- Phragmites australis

(nom commun)

- Brize intermédiaire = Amourette
- Calamagrostis ...
- Fétuque ...
- Molinie faux-roseau
- Panic ...
- Phragmite commun = Roseau commun

ANNEXE III - OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE

Extrait de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 - article 55 Art. L. 302-5

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de **20 % des résidences principales**. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé. »

Extrait du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mulhouse Alsace Agglomération

Seuls les logements PLUS et PLAI seront comptabilisés dans l'atteinte de l'objectif fixé par le PLH. Les logements PLS produits par ailleurs, viendront s'ajouter aux objectifs fixés par le PLH, mais ne contribueront pas à atteindre l'objectif. En effet, les PLS sont des produits spécifiques, qui permettent essentiellement le financement de structures particulières (EHPAD, foyers adaptés aux personnes handicapées...) qui doivent être raisonnées selon une logique différente des besoins en logements sociaux. De même, quelques opérations dans certaines communes où les loyers privés sont particulièrement hauts, peuvent voir proposer dans les opérations de logements sociaux, une mixité de produits du PLAI au PLS. Dans ces cas là précis, le PLS peut être intéressant mais doit être là aussi identifié précisément.

Catégories de logements aidés comptabilisés dans les % défini au titre du PLU (article 2)

Sont comptabilisés :

Les logements locatifs sociaux "au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Destiné aux ménages les plus modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, Société d'Economie Mixte (SEM), Collectivités et organismes agréés par la Préfecture.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Destiné aux ménages modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, SEM et Collectivités.

PLS : Prêt Locatif Social

Destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et SEM, particuliers et opérateurs privés.

BRS : Bail Réel Solidaire, logements assimilés PLS et comptabilisé dans le bilan SRU triennal. Ce bail s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier, contre une redevance modique, à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), pour y faire construire un logement.

Les produits d'accèsion sociale de type PSLA : Prêt Social Location Accession ou encore les prêts et aides directes à l'accédant (PTZ+...)

Ne sont pas comptabilisés :

Les produits d'investissement locatif, de type dispositif Scellier (ils ne sont pas considérés comme des logements locatifs sociaux).

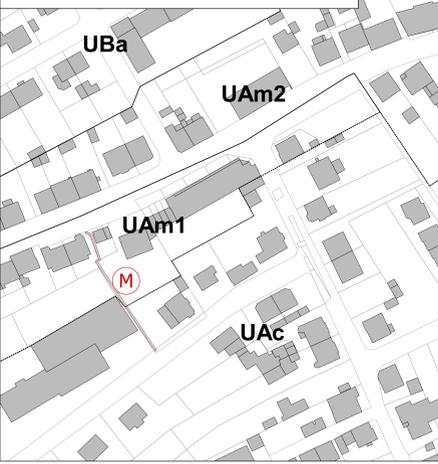
Cas des opérations mixtes :

Dans le cas d'une opération mixte, mêlant logements et autres occupations (commerces, bureaux, équipements ...), le % est applicable sur la surface de plancher destinée aux logements et non sur l'ensemble de la surface de plancher.

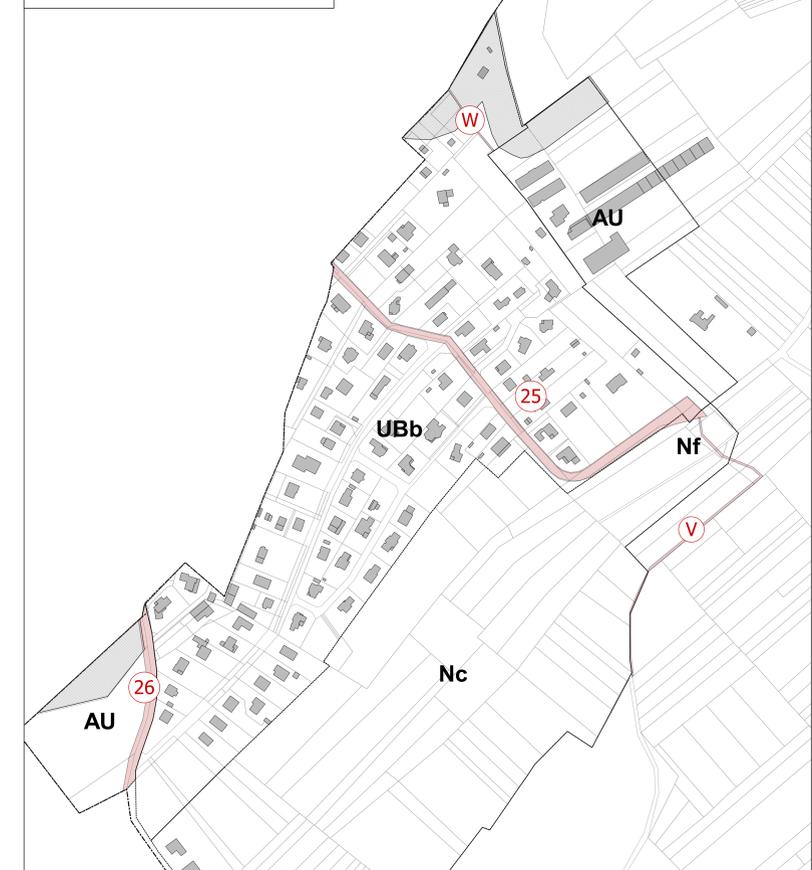
ANNEXE IV - SITES POTENTIELLEMENT POLLUES



Zoom sur la rue de Mulhouse au 1/1 000



Zoom sur le Riesthal au 1/2 000



Légende:

- Limite communale
- ==== Voies ferrées
- Périmètres de protection SEVESO
- Limite de zone ou de secteur
- Emplacements réservés (cf tableau ci-dessous)
- Emplacements réservés (cf tableau à droite)
- Périmètre d'étude de projet (article L.123-2a du Code de l'urbanisme)
- Zone de non-aedification

N°	Description	Surface	Statut
1	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
2	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
3	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
4	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
5	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
6	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
7	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
8	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
9	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
10	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
11	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
12	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
13	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
14	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
15	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
16	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
17	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim
18	Emplacement d'un centre de soins de santé	100	Commune de Riedisheim

PLAN LOCAL d'URBANISME

COMMUNE DE RIEDISHEIM
Département du Haut-Rhin



3a. PLAN DE ZONAGE N°1
Echelle : 1/2000



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président

Remy NEUMANN





- Légende:**
- Limite communale
 - Voies ferrées
 - Périmètre de protection SEVESO
 - Limite de zone ou de secteur
 - Emplacements réservés (cf tableau ci-dessous)
 - Périmètre d'attente de projet (article L.123-2a du Code de l'Urbanisme)
 - Zone de non-aedification

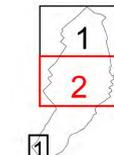
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (par partie sur)			
Identifiant	Description	Bénéficiaire	Surface en m²
18	Emplacement de la rue des Vigierres (largeur variant de 12 à 21 m) pour aménagement des talus et plantation des bâtiments existants	Commune de Riedisheim	47
19	Emplacement du chemin rural 40 Neuhengange (largeur 5 m) dans sa partie basse	Commune de Riedisheim	7,5
20	Emplacement de la rue du Bois-Clair	Commune de Riedisheim	177
21	Aménagement d'une espace de protection autour du Monument	Commune de Riedisheim	34,5
22	Aménagement de la rue de la Couronne (largeur 8 m) entre la "M" et la "N"	Commune de Riedisheim	38,8
23	Emplacement de la rue de la Forêt (largeur 20 m) entre la rue Traversière et la rue de Courchemin	Commune de Riedisheim	39,5
24	Emplacement de la rue des Mertes (largeur 8 m)	Commune de Riedisheim	17,7
IDENTIFIANTS			
Identifiant	Description	Bénéficiaire	Surface en m²
L	Aménagement d'un sentier piétonnier (largeur 1,50 m et 3 m) entre la Mandrenville et la route départementale aux Buisson	Commune de Riedisheim	24,1
M	Aménagement d'une liaison piétonne existante (largeur 1,50 m) entre la rue de Mithouze et la rue des Perrières	Commune de Riedisheim	0,9
N	Création d'une liaison piétonne (largeur 1,50 m) depuis la rue de Mithouze, derrière l'ancien Coquet	Commune de Riedisheim	2
O	Création d'une liaison piétonne (largeur 1,50 m) entre la rue de la Chapelle et la rue Jeanne d'Arc	Commune de Riedisheim	2,88
P	Création d'une liaison piétonne (largeur 1,50 m) entre la rue de Mithouze et la rue de Riedisheim	Commune de Riedisheim	1,75
Q	Aménagement d'un sentier piétonnier (largeur 1,50 m) au lieu-dit "La Fuchberg"	Commune de Riedisheim	1,75
R	Aménagement de sentiers piétons (largeurs 2 m et 1,50 m) entre la rue de Mithouze, l'école et la rue de Riedisheim piétonnier	Commune de Riedisheim	42
S	Création d'un sentier (largeur 3 m) reliant la rue de Mithouze et la rue de Riedisheim	Commune de Riedisheim	15,7
T	Création d'une liaison piétonne (largeur 1,50 m) reliant l'allée des Doreux, la rue des Mertes et la rue des Buis	Commune de Riedisheim	4
U	Aménagement de la liaison piétonne entre la rue Bartholdi et la rue de Mithouze	Commune de Riedisheim	1
V	Création d'une liaison piétonne (largeur 1,50 m) et la rue de Mithouze	Commune de Riedisheim	38,8
Z	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (largeur de 3 m)	Commune de Riedisheim	3,6



PLAN LOCAL d'URBANISME

COMMUNE DE RIEDISHEIM
Département du Haut-Rhin





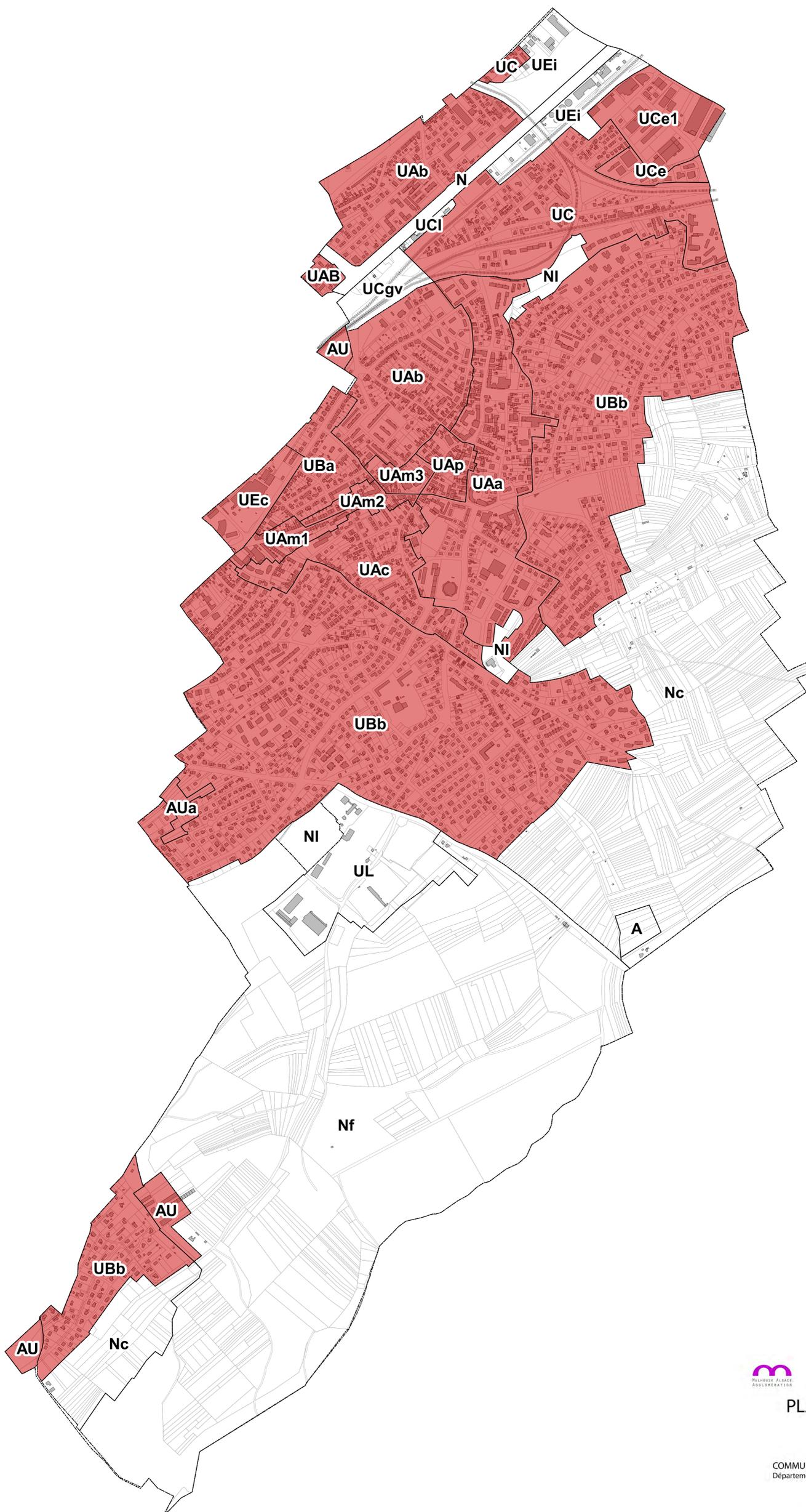
 3a. PLAN DE ZONAGE N°2
Echelle : 1/2000

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président


Remy NEUMANN





PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RIEDISHEIM
Département du Haut-Rhin



3c. REGLEMENT graphique
Secteurs de mixité sociale au titre de l'article
L151-15 du Code de l'Urbanisme

Echelle : 1/5 000

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Remy NEUMANN



**MODIFICATION DU PLU DE RIEDISHEIM
MEMOIRE EN REPONSE**

Personnes publiques Associées				
Organisme	Remarques	Réponse	RP	Zonage/règlement
Collectivité Européenne d'Alsace	Avis favorable Le dossier n'appelle pas de remarque.			
Chambre d'Agriculture Préfet /DDT	Avis favorable Le projet de modification ne prévoit pas de règle pour les produits financés en PLS, contrairement aux prescriptions du PLH. En ne fixant pas de seuil maximal de réalisation de logements PLS pour des opérations de plus de 8 logements, la commune s'expose au non-respect de ses objectifs triennaux qualitatifs. Pour rappel, la commune a pour objectif triennal la production d'au moins de 30% de logements PLAI et assimilés et d'au plus 30% de logements PLS et assimilés calculés sur l'ensemble des réalisations de la période concernée. En conséquence, la commune est invitée à plafonner la réalisation de PLS dans les opérations de logements à venir. Suggestion : préciser certains termes dans le règlement : Ecrire une règle unique : « en secteur de mixité sociale, tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du CCH (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) » et préciser certains termes dans le règlement écrit.	x	x	



MRAE	La modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.		
SIVOM Région Mulhousienne	Avis favorable mais hors délai Proposition de modification de l'article 4.2 du règlement portant sur la gestion des eaux pluviales d'un projet d'aménagement pour les différentes zones du PLU (U, AU).	L'article 4.2. ne peut pas faire l'objet de la modification en cours. La proposition pourrait être étudiée lors d'une prochaine procédure.	

Observations du public

Organisme	Remarques	Réponse	RP	Zonage/règlement
Observations sur la procédure M. HOENNER 20 Rue de l'Argonne MULHOUSE Mme DELBART 11 Rue du Maréchal Foch M. RIFF 24 Rue du Sundgau	Le projet de modification n'aurait « donné lieu à aucune concertation, ni information en commission d'urbanisme et au Conseil Municipal »	<p>Par courrier de Monsieur le Maire de Riedisheim en date du 21 septembre 2020, m2A a été saisie d'une demande de modification du PLU de Riedisheim. Conformément aux engagements pris par m2A dans le cadre de la charte de gouvernance, la procédure de modification a été engagée.</p> <p>Il convient au préalable de rappeler que la procédure de modification de droit commun n'est pas soumise à l'obligation de concertation préalable. Plusieurs mesures légales et réglementaires d'information et de publicité doivent cependant être conduites notamment dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique afin de garantir l'information du public et lui permettre de se manifester à cette occasion. En l'espèce, elles ont toutes été respectées. En effet l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été affiché à la fois à m2A et à la Mairie de Riedisheim. Il a par ailleurs été publié sur le site de m2A. Un avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les DNA</p>		



	<p>et l'Alsace au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête et dans les 8 jours du démarrage de l'EP. Il a par ailleurs été publié sur le site de m2A.</p> <p>Par souci d'information et de transparence la Ville de Riedisheim a souhaité encore plus informer la population en allant au-delà des mesures imposées par les textes en procédant à :</p> <ul style="list-style-type: none">- La publication du projet sur son site internet- La publication d'un article consacré au projet de modification du PLU et l'enquête publique dans le bulletin municipal de la Ville de Riedisheim n°125 (automne 2021)- La distribution dans toutes les boites aux lettres des habitants de la commune d'un flyer exposant l'objet de la procédure, les dates de l'enquête publique, les dates et horaires de permanences du commissaire enquêteur et les moyens ouverts au public pour prendre connaissance du dossier, rencontrer le commissaire enquêteur ou lui adresser des observations- La publication dans 4 newsletters hebdomadaires à destination de la population d'un article relatif à la procédure de modification- La publication sur la page Facebook de la commune d'un post relatif à l'enquête publique. <p>En parallèle, le projet de modification du PLU de Riedisheim a fait l'objet d'une présentation détaillée en commission communale d'urbanisme et des informations générales du</p>	
--	--	--



		<p>Il convient de rappeler que le PADD du PLU de la commune de Riedisheim comprend 5 orientations qui se déclinent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Assurer l'accueil d'une population diversifiée dans une ville dynamique en :<ul style="list-style-type: none">• Renforçant la mixité sociale et générationnelle• Produisant une offre de logements suffisante et adaptée, combinée à une offre en équipements et services ajustée• Créant de la mixité résidentielle et veillant à la qualité urbaine- Renforcer la centralité et les grands axes de composition en :<ul style="list-style-type: none">• Contenant et densifiant la ville• Affirmant des repères et des axes de composition urbaine forts• Rendant les entrées de ville lisibles• Valorisant les espaces publics et les éléments de patrimoine- Maîtriser la circulation automobile par les modes de déplacements alternatifs en :<ul style="list-style-type: none">• Maillant les réseaux pour les modes doux• Anticipant pour optimiser la création d'un futur axe de transport en commun en site propre• Régulant la place de la voiture dans la ville• Intégrant les projets d'infrastructures supra-communales- Accompagner l'évolution du tissu économique et des services en :<ul style="list-style-type: none">• Encadrant la reconstruction de la zone d'activités• Favorisant l'accueil d'entreprises dans le tissu urbain « banalisé »	
--	--	---	--



		<ul style="list-style-type: none">• Préservant l'activité agricole• Confortant l'offre d'équipement <p>Protéger la qualité du cadre de vie et les milieux sensibles en :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pérennisant le paysage naturel des collines• Préservant, renforçant et restaurant les continuités écologiques• Maillant les espaces publics et paysagers• Valorisant le patrimoine bâti <p>S'agissant des modifications projetées qui remettraient en cause les orientations du PADD à commencer par la première orientation, il est rappelé qu'elle vise à assurer l'accueil d'une population diversifiée dans une ville dynamique en produisant notamment une offre de logements suffisante et adaptée, combinée à une offre en équipements et services ajustée.</p> <p>En l'espèce, les modifications relatives aux logements aidés ont pour objectif de favoriser leur production en imposant leur réalisation dans les opérations comportant au moins 5 logements et ce sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat. Le nombre de logements aidés imposé est par ailleurs modulé en fonction du nombre de logements réalisés. Ces évolutions participent donc bien à la mise en œuvre de l'orientation n° 1 « assurer l'accueil d'une population diversifiée dans une ville dynamique » qui ambitionne :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ de répondre aux attentes des jeunes actifs, des ménages modestes et plus généralement au parcours résidentiel des habitants ;✓ de créer de la mixité résidentielle et veiller à la qualité urbaine.	
--	--	--	--



		<p>Par ailleurs les évolutions projetées s'inscrivent également dans l'orientation n°5 du PADD qui vise à protéger la qualité du cadre de vie et les milieux sensibles en :</p> <ul style="list-style-type: none">- augmentant la part d'espaces verts et reléguant ainsi le stationnement en sous-sol,- limitant la hauteur des constructions projetées sans pour autant modifier le nombre de niveaux,- imposant la végétalisation des toitures terrasses. <p>Enfin, si la deuxième orientation vise à renforcer la centralité et les grands axes de composition en contenant et densifiant la ville, il convient de rappeler que le tissu urbain est contrasté et que cet enjeu ne s'applique pas de manière uniforme à l'ensemble des secteurs dont les enjeux sont différents.</p> <p>Ainsi, la modification du gabarit conduira les porteurs de projets à innover afin de produire du logement sous une forme dense tout en répondant aux attentes relatives à la qualité du cadre de vie des futurs habitants.</p> <p>Au regard des enjeux évoqués par la Loi Climat et Résilience (en cours de rédaction pendant l'élaboration de la modification), la densification doit tenir compte de la réalité du tissu urbain qui est contrasté. L'objectif ne s'applique pas de manière uniforme sur l'ensemble des secteurs dont les enjeux sont à l'échelle de la commune.</p> <p>Il s'agit de favoriser des opérations aux formes architecturales variées s'inscrivant dans le contexte urbain tant sur la typologie du bâti que sur la végétalisation des espaces non construits.</p>		
--	--	---	--	--



	<p>La note de présentation ne décrirait pas les conséquences du projet « sur le nombre de logements inscrits dans le PLH et le PADD liées au cumul important de modifications conséquentes des règles de constructibilité ».</p>	<p>Le PLH qui s'impose au PLU fixe des objectifs de production de logements pour une période de 6 ans. Afin de répondre aux exigences de la loi, il définit par ailleurs une proportion de LLS à produire selon le public accueilli dont les PLAI. La commune de Riedisheim, n'ayant pas atteint le seuil des 20% de LLS, est dans l'obligation d'intégrer des dispositions pour y parvenir.</p> <p>Concernant le nombre de logements inscrits dans le PADD, il ne s'agit que d'un objectif découlant de l'ambition démographique de la commune lors de l'approbation du PLU servant à justifier les surfaces inscrites en extension. Ainsi l'objectif de production de logements en renouvellement urbain ou en densification est difficilement maîtrisable pour la commune à moins que cette dernière ne mette en œuvre une politique forte d'acquisition foncière et de négociation avec les promoteurs immobiliers.</p> <p>En tout état de cause le nombre de logements présenté dans le PADD reste théorique compte tenu des variables à l'œuvre pour un même terrain (typologie, standing, taille du logement, renouvellement urbain ou production neuve, maîtrise foncière, etc).</p> <p>Le décompte des logements construits ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, depuis 2014, est de près de 600 logements. L'objectif de production de 400 logements exposés dans le PADD est par conséquent atteint.</p> <p>Le projet de modification ne compromettra ni la réalisation des objectifs du PADD, ni ceux du PLH. Il ambitionne au contraire de</p>	
--	---	--	--



		<p>favoriser l'atteinte desdits objectifs comme exposé ci-dessus en lien avec les objectifs relatifs à la préservation d'espaces de respiration et la qualité urbaine qui sont désormais prégnants.</p> <p>La note de présentation expose conformément aux exigences du Code de l'urbanisme les motifs des modifications projetées dans son point 2 (Exposé des modifications et des motifs) à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- adapter le tissu urbain aux enjeux climatiques- Renforcer la trame verte et bleue pour favoriser la biodiversité, lutter contre les îlots de chaleur et l'imperméabilisation des sols- Renforcer les dispositions pour la production de LLS afin de ne pas accentuer le déficit actuel. <p>Toutes les modifications sont par ailleurs justifiées dans la même note de présentation.</p> <p>Exemple : l'ajustement des règles pour une augmentation de la part des surfaces végétalisées concourt à l'augmentation de la part des surfaces perméables et à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la trame verte locale, à l'amélioration de la gestion des eaux de pluie et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain dont l'orientation N°5 du PADD fait état.</p>	
	<p>La note de présentation ne permettrait pas aux habitants de pouvoir analyser et cerner les objectifs réellement visés</p>		
	<p>Les terrains potentiellement concernés par des opérations de construction de collectifs ne seraient pas recensés et ne permettraient ainsi pas d'apprécier si la généralisation des règles est justifiée.</p>	<p>L'un des objectifs du PADD est de produire des logements par le renouvellement urbain et par densification des dents creuses existantes au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, l'ensemble des parcelles situées au sein de cette enveloppe peuvent potentiellement faire l'objet d'un programme de construction de logements collectifs, ce qui justifie l'application de ces règles à l'ensemble du tissu bâti.</p>	



	<p>L'équilibre économique des opérations ne serait pas compatible avec les modifications. Le risque de ne pouvoir construire que des collectifs de LLS serait établi.</p>	<p>L'équilibre économique des opérations n'est pas remis en cause par les modifications proposées. La nécessité de rentabiliser l'opération pourra faire émerger des formes innovantes de construction pour répondre aux exigences du règlement lorsqu'une forme « classique » n'est pas réalisable. Il est important de souligner que le règlement modifié imposera une mixité sociale au sein des opérations, justement afin d'éviter le travers de la marginalisation de quartier ou de population.</p>	
<p>Observations sur la portée générale du projet Mme DELBART 11 Rue du Maréchal Foch</p>	<p>Article 2 des zones UA UB, UC, UCe, UCE1, UEc et AU Renforcement des règles de mixité sociale <i>Demande des précisions sur le nombre de logements aidés manquants en 2021 et non en 2020</i></p>	<p>La procédure a été engagée en 2020 donc les données prises en compte sont celles connues au moment de la rédaction de la note de présentation. Selon les récentes données mais non consolidées, le déficit est estimé à environ 150 logements.</p>	
<p>Mme JORDAN 73 Rue de Habsheim</p>	<p>Article 2 des zones UA UB, UC, UCe, UCE1, UEc et AU <i>Opposition à l'augmentation de logements aidés (se maintenir à 20%)</i></p> <p>Article 11 de l'ensemble des zones 4. Clôtures : Mise en place de clôture à claire voie (non opaque)</p> <p><i>Les remarques portent sur l'intérêt de maintenir des haies opaques qui préservent l'intimité des personnes et sur les hauteurs de clôtures différentes pour les équipements publics.</i></p>	<p>La commune doit répondre aux objectifs de la loi SRU rappelés dans l'avis du Préfet. Il convient d'affirmer l'engagement politique de la municipalité en faveur de la mixité sociale du territoire.</p> <p>Une dérogation est prévue au niveau réglementaire pour les équipements publics.</p>	
<p>M. RIFF 24 Rue du Sundgau</p>	<p>Article 2 des zones UA UB, UC, UCe, UCE1, UEc et AU</p>	<p>La commune doit répondre aux objectifs de la loi SRU rappelés dans l'avis du Préfet.</p>	<p>X</p>



	<p>Article 6 des zones UA, UBa, UC et UEc Augmentation de la part des surfaces végétalisées : Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique</p> <p>Article 7 de l'ensemble des zones Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne</p> <p>Article 10 des zones UAa, Uam1 et Uam3 Réduction du gabarit des bâtiments</p> <p><i>Cette modification restreint de manière abusive les droits à construire contraire aux orientations du PADD.</i></p>	<p>données prises en compte sont celles connues au moment de la rédaction de la note de présentation.</p> <p>L'évolution de l'article 6 s'inscrit, par anticipation, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience en limitant notamment l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Elle ne concerne pas toutes les zones urbaines. La densification est un objectif à l'échelle de la commune qui doit tenir compte de la réalité du tissu urbain qui est contrasté. L'objectif ne s'applique pas de manière uniforme à l'ensemble des secteurs dont les enjeux sont différents.</p> <p>Il s'agit de favoriser des opérations aux formes architecturales variées s'inscrivant dans le contexte urbain.</p> <p>Il s'agit de contenir et densifier la ville (PADD 2.1). Or le projet de modification ne prévoit pas d'extension nouvelle, on favorise la densification sous des formes différentes. Le PADD expose également un objectif de pondération et d'atténuation de la densité par la préservation d'espaces de respiration (espaces publics ou privés à usage collectif, secteurs patrimoniaux à sauvegarder...) et par un travail sur la qualité urbaine (esthétique, traitement des espaces publics, urbanisme végétal) notamment pour la ville dense. Il invite à la création d'espaces de rencontre et une meilleure transition ville nature sur la zone résidentielle.</p> <p>Le PADD précise en point 5.2, que la commune affirme son souhait de préserver la trame végétale et en particulier la trame arborée, par des mesures de protection. Mais elle entend aussi renforcer et restaurer cette trame là où elle est absente ou encore là où elle présente des discontinuités, un défaut de</p>	
--	---	---	--



	<p>Article 11 de l'ensemble des zones 3. toiture terrasse : Végétalisation des toitures terrasses</p> <p><i>La rédaction de l'article est imprécise notamment sur le devenir des éléments techniques édicule d'ascenseur, ventilation, chaudière, panneaux photovoltaïques ...</i></p> <p>Article 12 de l'ensemble des zones Modification du stationnement : Limiter la surface imperméabilisée et favoriser la végétalisation des surfaces</p> <p><i>Il semble impossible de réaliser des places de stationnement suffisantes en sous-sol sans augmenter la surface imperméabilisée.</i></p> <p><i>La dérogation des carports pour le logement social est injustifiée et discriminante.</i></p> <p>Article 13 de l'ensemble des zones urbaines Augmentation des surfaces végétalisées et particulièrement en pleine terre.</p> <p>Augmentation du nombre d'arbre à planter.</p> <p><i>La formulation concernant la superficie minimale d'espaces verts est trompeuse.</i></p>	<p>qualité ou un manque de perméabilité par des mesures de prescription et d'incitation en termes de plantation. Le point 5.3 du PADD insiste sur la mise en continuité des espaces de respiration et le développement des voies piétonnes ou cyclables.</p> <p>Les éléments cités ne sont pas concernés.</p> <p>Le règlement sera amendé en imposant une certaine épaisseur de terre végétale sur la dalle (80 cm de terre végétale) permettant ainsi de réduire les surfaces imperméabilisées.</p> <p>CF réponse à Monsieur Riff sur le même sujet.</p> <p>L'erreur matérielle sera corrigée.</p>	<p>X</p> <p>X</p>
--	---	---	-------------------



<p>Epoux PFLIEGER 3 Rue Saint-Marc</p>	<p>Article 7 de l'ensemble des zones Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne</p> <p><i>Il est demandé de préciser :</i></p> <ul style="list-style-type: none">. les termes de terrains en 1^{ère} et 2^{ème} ligne. la notion de gabarit <p><i>Il est proposé de modifier la règle de l'article 7.1 pour préserver l'intimité et limiter les conflits de voisinage</i></p> <p>Article 8 de l'ensemble des zones urbaines Modification de la distance entre deux bâtiments (4 mètres à la place de 3)</p> <p><i>Il conviendrait de modifier le schéma illustrant la règle du passage de 3m à 4m en page 5 du règlement</i></p> <p>Article 13 de l'ensemble des zones urbaines Augmentation des surfaces végétalisées et particulièrement en pleine terre. Augmentation du nombre d'arbre à planter.</p> <p><i>Il est demandé de protéger deux arbres en « arbre remarquable ».</i></p>	<p>Il sera ajouté un alinéa à cette nouvelle règle pour éviter une mauvaise interprétation de la règle des terrains en 1^{ère} et 2^{ème} ligne, où le gabarit des constructions majoritaires s'appliquerait.</p> <p>Le gabarit « désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. » (définition du lexique national de l'urbanisme)</p> <p>Cette proposition ne sera pas suivie par la commune.</p> <p>Le règlement sera mis à jour en cohérence avec l'évolution de la règle.</p> <p>Cette demande ne relève pas du champ de la procédure de modification.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	-------------------	--



<p>M. WAECHTER 36b Rue Traversière</p>	<p>Article 11 de l'ensemble des zones 4. Clôtures : Mise en place de clôture à claire voie (non opaque) <i>Faire respecter le PLU (clôture, arbre, emprise au sol)</i> <i>Le PLU ne parle pas de charte de couleur des bâtiments. Il est constaté que les constructions récentes ont des murs blancs et une toiture noire essentiellement.</i> <i>Reformuler la règle des clôtures opaques</i></p>	<p>Ces deux observations sont ne relèvent pas du champ de la présente procédure de modification. La modification tend à clarifier la règle des clôtures le long de l'espace public.</p>	
<p>M. HERING 32 Rue Traversière</p>	<p>Article 11 de l'ensemble des zones 4. Clôtures : Mise en place de clôture à claire voie (non opaque) <i>Les clôtures opaques sont de plus en plus présentes, limitant la biodiversité</i></p>	<p>La modification revoit la règle en interdisant les clôtures opaques.</p>	
<p>M. ATHMANI 22 Rue des Bûcherons</p>	<p>Article 11 de l'ensemble des zones 4. Clôtures : Mise en place de clôture à claire voie (non opaque) <i>Revoir la liste des essences pour les haies vives (essences interdites par le PLU) plus favorable pour la biodiversité.</i></p>	<p>L'intention est de privilégier les essences locales. Des précisions seront apportées dans la rédaction de l'article.</p>	<p>x</p>
<p>M. HAUSS</p>	<p>Article 11 de la zone N 4. Clôtures : Harmonisation des hauteurs des clôtures, 2.00m en zone N <i>Il est souhaité une hauteur de clôture limitée à 1.70m en zone N en lieu et place de 2.00 avec des mailles de 13x13cm pour le passage de la petite faune</i> Suppression et création d'emplacements réservés ER <i>ER « S » : préserver la biodiversité faunistique (passage de motos cross)</i></p>	<p>La commune a modifié la hauteur des clôtures en zone N par volonté d'harmonisation avec la zone A. Le passage de la petite faune est déjà réglementé par un maillage de 15x15 en zone Nc et Nf. L'emplacement réservé s'inscrit dans le maillage existant. L'objectif de la création de cet emplacement est la sécurisation des déplacements des piétons en leur évitant d'emprunter la rue Saint Marc. La mise en</p>	



			place d'éléments techniques peut garantir un usage strictement piétonnier.		
	Acquisition de l'ER n° 28 à condition de ne pas spolier le propriétaire		Le prix d'acquisition sera encadré par l'évaluation des domaines.		
M. AHR 45 Rue de Verdun	Suppression et création d'emplacements réservés (ER) L'ER « S » est remis en cause, notamment pour la préservation de la petite faune.		L'emplacement réservé s'inscrit dans le maillage existant. Il répond à l'objectif de favoriser les cheminements doux. L'avis de l'autorité environnementale indique, par ailleurs, que les modifications sont sans conséquence négative sur l'environnement et la santé humaine.		
M. FISCHESSE 3B Rue St-Marc	Suppression et création d'emplacements réservés (ER)		Ce point sera intégré dans les modalités d'acquisition du foncier qui seront définies.		
M. CLOR Par mail	L'acquisition de l'ER « S » devra prévoir la sécurisation du talus et la mise en place d'une clôture Idem avis précédent		Idem réponse précédente		
M. HAUBENSACK par mail	Suppression et création d'emplacements réservés (ER) Il est demandé des explications sur l'ER « S ».		L'emplacement réservé s'inscrit dans le maillage existant. Il répond à l'objectif de favoriser les cheminements doux.		
Requêtes/remarques hors modification					
Espaces verts et plantations					
M. KOPP 13 Rue d'Altkirch	Préserver l'aspect arboré d'une parcelle située entre la rue de Zimmersheim et la rue Mermoz.		Projet privé qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré récemment conformément au PLU.		
M. et Mme KLEIN 22 Rue d'Altkirch	Conservation d'un poumon vert au milieu d'un secteur pavillonnaire (construction rue Mermoz)				
M. KOENIG 17 Rue de Bruebach	Devenir d'une parcelle rues de Habsheim/Bruebach/Leibersheim		Parcelles privées à l'arrière de bâtis existants en 2 ^{ème} ligne par rapport aux rues de Bruebach et Habsheim. Pas de projet connu à ce jour.		
M. BLEUTIN 19 Rue de Bruebach	Devenir d'une parcelle 15 rue de Bruebach				
M. BROBECKER 28 Rue Belle-vue	Devenir d'un terrain entre le 27 rue Castelnu et le 28 rue Bellevue.		Terrain privé, pas de projet connu.		



		Vitesse à 30 km/h non respectée rue Bellevue			
M. ULMSCHEIDER 92d Rue d'Alsace		Ne pas créer de zone d'ombre sur les toitures où sont installées des panneaux à énergie solaire		Demande relayée aux services compétents.	
TROMMER 12B Rue de Bruebach		Demande de végétalisation du mur aveugle de la copropriété 47 rue de Mulhouse		Propriété privée	
Projets de construction					
Mme GALLONE 35 Rue Albert Schweitzer		Préserver une hauteur identique aux constructions futures derrière la maison		Terrain privé, pas de projet connu.	
Voirie					
M. NUSSBAUM 28 Rue de la Couronne		Demande d'entretien de parcelle cédée dans le cadre d'un alignement de rue		Demandes relayées aux services compétents.	
M. WALDNER 6 Rue Edouard Thierry		Demande d'entretien des rues Edouard Thierry et Temple			
M. LARGER 57 Rue Bartholdi		Prolongement du trottoir et aménagement de la rue			
Mme BOULANGER 155 b rue de Habsheim		Une circulation apaisée pour un cœur de ville à revalorisation avec une vitesse limitée à 20 km/h = zone de partage		Etude en cours avec l'AURM en vue de la mise en place d'un schéma prospectif en matière de trame verte et de voirie apaisée.	
M. ISSEMANN 16 Rue de la Tuilerie		Problème d'accessibilité des trottoirs pour les PMR Vitesse excessive, différents trafics		Demande relayée aux services compétents.	
M. WURTZEL 18 Rue du Maroc		Stationnement abusif devant les propriétés			
Divers					
M. ABRAHAM 17 Rue Gambetta		Encadrer le bruit des générateurs des pompes à chaleur et climatiseurs		Observations relevant du droit privé.	
		Plantations par rapport aux panneaux photovoltaïques		Idem	
		Réglementer le rechargement des véhicules électriques		Pouvoirs de police du Maire sur domaine public	
M. KLEINCLAUS 66 Rue de Mulhouse		Dégradation des espaces intérieurs et extérieurs au 66 Rue de Mulhouse « le Millenium »		Propriété privée, remarque à relayer au Syndic.	
M. GUTLEBEN 25 Allée des Ecoreuils		Demande de déplacer le chemin entre l'Allée des Ecoreuils vers la rue des Biches qui scinde sa propriété en deux		Demande relayée au service compétent.	
M. BERTI 72 Rue Bartholdi		Interrogations du dimensionnement des canalisations suite à nouvelles constructions		La question est hors procédure en cours, néanmoins la collectivité apporte quelques	



		<p>éléments de réponse :</p> <ul style="list-style-type: none">- La capacité est appréciée lors de la définition des zones U et AU, qui n'est pas l'objet de la procédure en cours- les services compétents sont consultés dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme- l'augmentation des surfaces en pleine terre et des matériaux perméables permet une meilleure absorption des eaux pluviales sur la parcelle.	
--	--	--	--

Le Vice-Président
En charge de l'urbanisme



Rémy NEUMANN