



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

PÔLE RESSOURCES
Secrétariat Général
3412-DM

***Cliquez sur le titre
de la délibération
pour accéder à son
contenu.***

Affaire suivie par : Delphine MEYER
Tél. 03 89 32 69 24
Courriel : delphine.meyer@mulhouse-alsace.fr

**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU
26 JUIN 2023
PUBLIÉES LE 6 JUILLET 2023,
HORMIS LES DÉLIBÉRATIONS 2044C, 2050C ET 2051C, PUBLIÉES LE
5 JUILLET 2023 SUR LE PORTAIL NATIONAL DE L'URBANISME
(GÉOPORTAIL)**

2^{ÈME} PARTIE/2

UN TERRITOIRE D'ACCUEIL DYNAMIQUE

- Urbanisme et aménagement

- | | |
|-----------|---|
| 59° 2044C | PLU de la commune de Dietwiller : approbation de la modification (532/2.1.2/2044C) |
| 60° 2045C | Bilan de la concertation et arrêt du PLU d'Illzach (532/2.1.2/2045C) |
| 61° 2050C | PLU de la Ville de Battenheim - modification simplifiée n°1 : bilan de la mise à disposition et approbation (532/2.1.2/2050C) |
| 62° 2051C | PLU de Baldersheim - approbation de la modification n°1 (532/2.1.2/2051C) |



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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 26 juin 2023

71 élus présents (102 en exercice, 17 procurations)

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

**PLU DE LA COMMUNE DE DIETWILLER : APPROBATION DE LA
MODIFICATION (532/2.1.2/2044C)**

Par délibération en date du 14 novembre 2019, le Conseil Municipal de Dietwiller a engagé la procédure de modification de son PLU pour permettre notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur des terrains localisés à proximité du Chemin de la Vieille Tour, le renforcement des conditions de protection des chemins creux, la création ou l'actualisation d'emplacements réservés, la prise en compte par le PLU de la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles portant sur le site de la colline de Dietwiller, l'actualisation des conditions d'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le périmètre précédent et l'évolution de certaines dispositions réglementaires.

Le projet de modification a été transmis à la MRAe, qui par décision du 7 juillet 2022, a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Par un courrier en date du 22 juillet 2022, le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA). La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a fait savoir que dans le cadre du projet de modification, elle demandait le maintien d'un recul de 25m le long de la RD 201.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable quant à la mise en place des secteurs naturels N1 et N2 spécifiques sachant qu'ils sont déjà identifiés en tant qu'Espaces Naturels Sensibles.

La CCI a, quant à elle, demandé que la zone d'activités puisse accueillir des constructions à destination de restauration.

Vu la décision de la MRAe en date du 7 juillet 2022 de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale ;

Vu le dossier de modification soumis à enquête publique ;

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet de modification du PLU est prêt à être approuvé ;

Au vu de ces éléments, après en avoir débattu et délibéré le Conseil d'Agglomération :

- approuve la modification du PLU de la commune de Dietwiller telle qu'elle est annexée à la présente ;
- 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 le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Dietwiller et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture.

En application de l'article L153-23 du code de l'urbanisme la présente délibération ainsi que la modification du PLU de Dietwiller seront publiées sur le portail national de l'urbanisme. Elles seront exécutoires à compter de la réalisation des formalités prévues à l'article R153-21 alinéa 1 du code de l'urbanisme, de la publication sur le « Géoportail de l'Urbanisme » et de sa transmission au Préfet.

PJ : Projet de modification du PLU de Dietwiller
Mémoire en réponse au Commissaire Enquêteur

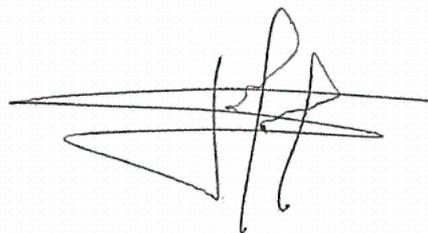
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

1. Note de présentation

valant rapport de présentation complémentaire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le vice-Président :

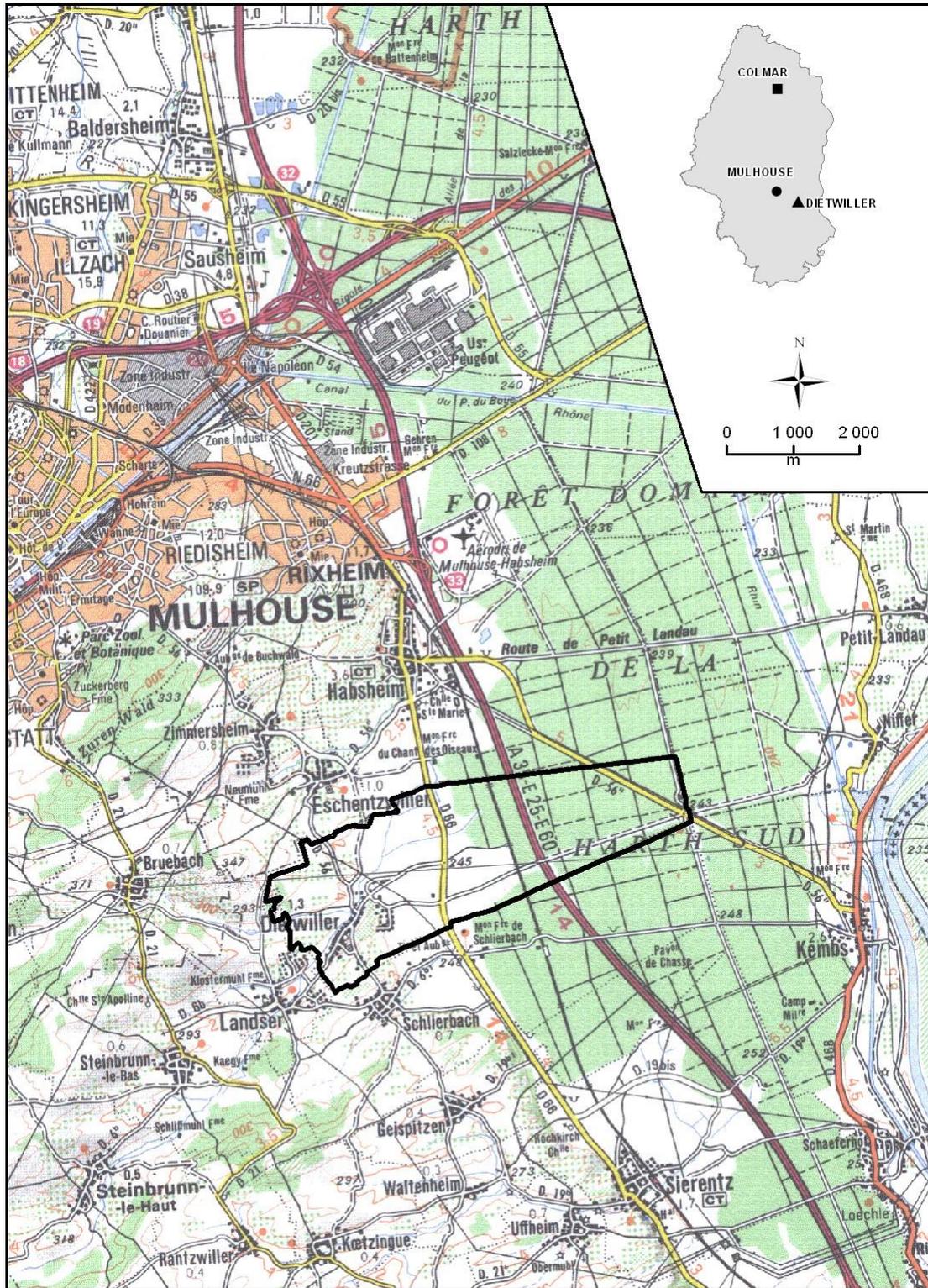
Rémy NEUMANN



Juin 2023

SOMMAIRE

1. Présentation générale de la commune.....	3
2. Chronologie	3
3. Le contexte du projet	3
4. Le contenu de la modification	4
4.1. Création de l'OAP du chemin de la vieille tour	4
4.2. Renforcement des conditions de protection des chemins creux	8
4.3. Création ou actualisation d'emplacements réservés	10
4.4. Prise en compte par le PLU de la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles	12
4.5. Actualisations, modifications et précisions diverses apportées au règlement.	17
5. Aspects environnementaux et prise en compte des risques	31
5.1. Protections environnementales et milieux remarquables	31
5.2. Risques naturels	36
6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	40
7. Justification avec les normes supra-communales	45
8. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique	45
9. La procédure adoptée	45



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

1. Présentation générale de la commune

Au plan administratif, la commune de DIETWILLER est située dans l'arrondissement de MULHOUSE et dans le canton de BRUNSTATT. La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) qui regroupe 39 communes. Au dernier recensement de 2020, DIETWILLER comptait une population de 1 493 habitants.

Installé au cœur des collines du Bas-Sundgau au contact de la Plaine d'Alsace, le village présente le caractère de commune périurbaine de la métropole haut-rhinoise, bénéficiant d'un cadre de vie de qualité associé à une situation attractive entre les agglomérations de Mulhouse et de Bâle.

La commune se situe également à proximité des bourgs-centre d'Habsheim et de Sierentz, dotés d'un bon niveau d'équipements et de commerces et de la desserte cadencée par le T.E.R.

Les 1106 ha du ban communal recouvrent d'Ouest en Est le domaine des collines du Bas-Sundgau oriental, caractérisé par un relief de formes douces, et la Plaine d'Alsace qui se rétrécit ici dans sa partie Sud. Les altitudes s'échelonnent ainsi entre 300 et 242 mètres. Un dénivelé total de l'ordre de 58 mètres marque le territoire communal. La topographie locale est marquée par deux vallonnements à berceau ample : le vallon du Bruebacherbächlein qui rejoint le vallon principal du Weiherbachgraben avant que celui-ci ne s'ouvre sur la plaine. C'est à leur confluence, à l'altitude de 250 mètres, que le village s'est implanté à l'origine, au pied de la colline du Schoren qui domine la topographie locale.

2. Chronologie

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dietwiller a été approuvé par délibération du conseil municipal du 11 avril 2019.

Une procédure de modification simplifiée, approuvée par le Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération le 31 mai 2021 est venue actualiser le document initial. Cette procédure a intégré une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « rue du Général De Gaulle », et une actualisation du règlement de façon à prendre en compte les évolutions de l'OAP précédente.

A noter qu'une procédure supplémentaire visant à la rectification d'une erreur matérielle de zonage portant sur un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) est en cours. L'actualisation concernera le plan de zonage n°3a. au 1/5000^e.

Dans le cas de la validation de cette procédure avant l'approbation de la présente modification, celle-ci devra intégrer les actualisations apportées aux pièces du PLU initialement approuvé.

3. Le contexte du projet

La commune a souhaité engager une procédure de modification de son P.L.U. prenant en compte objectifs suivants :

- ✚ Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur des terrains localisés à proximité du Chemin de la Vieille Tour.
- ✚ Renforcement des conditions de protection des chemins creux.

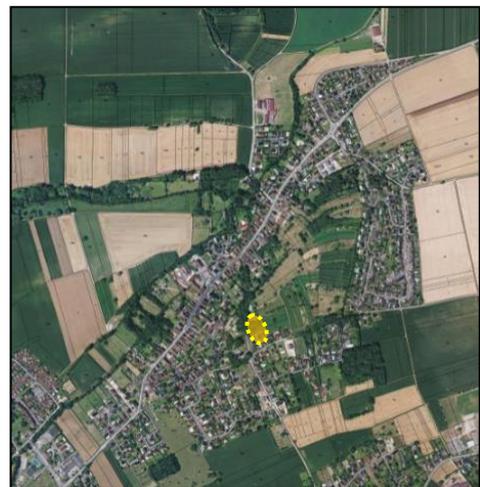
- ✚ Création ou actualisation d'emplacements réservés.
- ✚ Prise en compte par le PLU de la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles portant sur le site de la colline de Dietwiller. Actualisations des conditions d'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le périmètre précédent.
- ✚ Actualisations, modifications et précisions diverses apportées au règlement.

4. Le contenu de la modification

4.1. Création de l'OAP du chemin de la vieille tour

Ce secteur concerne un certain nombre de terrains situés le long de la route de Schlierbach, sur le côté gauche (direction Vieille Tour). Compte tenu de la topographie locale (talus du chemin creux), ces terrains sont en retrait par rapport à la route et surplombent celle-ci de quelques mètres.

Ils sont limitrophes dans leur partie Est avec les espaces naturels et agricoles de la colline de Dietwiller.



Il s'agit pour la commune de définir, dans le cadre d'une organisation de l'aménagement interne du périmètre, les conditions d'une urbanisation cohérente et adaptée du site, compte tenu des spécificités et contraintes existantes.

Ces terrains sont classés par le PLU initial, en zone urbaine constructible (UB). Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat. A noter que le site étudié se trouve intégré dans le périmètre de protection d'un monument historique avec covisibilité (Vieille Tour).

A ce titre, un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera émis lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cadre d'un projet d'urbanisation du site, la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation permet notamment de mettre en avant un certain nombre de thématiques, et de définir les objectifs à atteindre. Dans le cas présent, les enjeux identifiés sont les suivants :

- ✚ **Les conditions de desserte** : compte tenu de contexte local particulier (chemin creux à préserver, topographie, contiguïté avec une route départementale), il s'avère nécessaire de maîtriser les conditions d'accès et de desserte du site. Ainsi, plusieurs dispositions sont mises en avant : accès depuis le Chemin de la Vieille Tour, interdiction de tout nouvel accès direct vers la RD 56 (route de Schlierbach), réseaux divers à prévoir via le Chemin de la Vieille Tour.
- ✚ **La production de logements** : de façon à intégrer les enjeux et contraintes sur le site, la commune a souhaité limiter la densification de ce périmètre. Ainsi, un objectif de production de 5 à 7 logements est défini.
Il est noté que l'autorité environnementale, consultée sur le projet de modification, a émis la remarque suivante : *la modification du PLU s'inscrit dans le cadre du SCoT de la région mulhousienne qui prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare sur la commune. Afin de compenser la faible densité prévue sur le site concerné, il est recommandé de tenir compte de ce déficit de densité lors de l'ouverture des deux zones à urbanisation immédiate (1AU).*
- ✚ **L'intégration paysagère et environnementale** : Compte tenu de la sensibilité paysagère et de l'intérêt environnemental du site (proximité avec l'espace naturel sensible, présence du chemin creux, monument historique...), l'OAP intègre un certain nombre de dispositions de nature à préserver les enjeux existants : chemin creux à préserver, création d'un front végétal, prise en compte de l'impact paysager...
Il est par ailleurs signalé que la commune souhaite de manière globale, renforcer les conditions de protection de l'ensemble des chemins creux existants sur son territoire. Au niveau du secteur concerné, la collectivité veut aller plus loin et souhaite également s'inscrire dans une démarche de valorisation du chemin creux existant. A ce titre, après acquisition de l'emprise correspondante du talus existant (emplacement réservé inscrit dans le cadre de la présente modification du PLU), la collectivité pourra replanter cette partie avec des arbres à haute tige.
Toute opération d'aménagement menée dans ce secteur devra prendre en compte l'objectif précédent porté par la commune.

La prise en compte de la création de la présente OAP suppose de faire également évoluer les pièces suivantes du PLU :

- **Les plans de zonage** sont complétés de façon à intégrer la création d'un secteur UBt1 présentant des dispositions réglementaires particulières de façon à prendre en compte les enjeux du site.
- **Le règlement** du PLU est ainsi complété :

PLU initial	<p><u>Présentation de la zone et des secteurs :</u></p> <p>La zone UB d'habitat essentiellement pavillonnaire est susceptible d'accueillir des activités compatibles avec sa vocation principale. Cette zone intègre un secteur UBt destiné à l'accueil d'un projet de construction. Sa localisation à proximité du site de la Vieille Tour suppose la définition de certaines dispositions particulières.</p> <p>...</p>
--------------------	--

<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>Présentation de la zone et des secteurs :</u></p> <p>La zone UB d'habitat essentiellement pavillonnaire est susceptible d'accueillir des activités compatibles avec sa vocation principale. <i>Cette zone intègre deux secteurs UBt et UBt1 destinés à l'accueil de projets de construction.</i> Leur localisation à proximité du site de la Vieille Tour suppose la définition de certaines dispositions particulières. ... </p>
<u>PLU initial</u>	<p><u>UB 2.1. (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</u></p> <p>Dans le secteur UBt, toute opération devra être compatible avec les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présentées dans le paragraphe correspondant du document n°2.b.</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>UB 2.1. (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</u></p> <p>Dans <i>les secteurs UBt et UBt1</i>, toute opération devra être compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présentées <i>dans les documents correspondants.</i></p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>UB 6.2. (implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :</u></p> <p>Dans le secteur UBt, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie de desserte. Dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres par rapport à cet alignement sera demandée, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre.</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>UB 6.2. (implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :</u></p> <p>Dans <i>les secteurs UBt et UBt1</i>, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie de desserte. Dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres par rapport à cet alignement sera demandée, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre.</p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>UB 10.2. (Hauteur maximale des constructions) :</u></p> <p>Dans le secteur UBt, le nombre de niveau ne pourra excéder un à l'égout du toit et 2 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables. La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 3 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. La hauteur du faîtage est limitée à 7 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies...).</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>UB 10.2. (Hauteur maximale des constructions) :</u></p> <p>Dans <i>les secteurs UBt et UBt1</i>, le nombre de niveau ne pourra excéder un à l'égout du toit et 2 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables. La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 3 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. La hauteur du faîtage est limitée à 7 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies...).</p>

- **Le rapport de présentation** est également actualisé par l'intégration des explications spécifiques correspondantes :

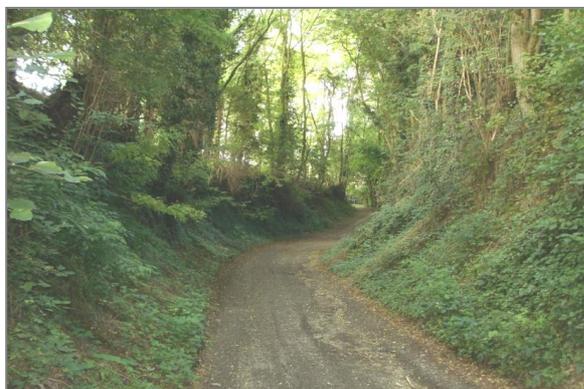
« Le secteur UBt1, situé à proximité du site de la Vieille Tour, a vocation à accueillir de l'habitat. Compte tenu des enjeux locaux (sécurisation des accès, protection du chemin creux, préservation des paysages...), des dispositions particulières sont définies dans le règlement et dans l'OAP correspondante ».

4.2. Renforcement des conditions de protection des chemins creux

Les chemins creux sont des sentiers dont le niveau se trouve en dessous de celui des terrains adjacents. Par ce fait, ces chemins sont entourés de part et d'autre par des talus plus ou moins abrupts selon la profondeur du chemin.

Ils se sont formés suite à l'action simultanée de l'érosion et de l'activité des agriculteurs qui empruntaient systématiquement les mêmes chemins pour accéder à leurs terres.

Les talus existants sont constitués de roches ou de touffes d'herbe avec leurs mottes de terre empilées au cours du temps. Ils jouent un rôle agronomique essentiel (conservation de l'eau et de la matière organique) et supportent une strate buissonnante et arborée importante. Là où ils ont été conservés, moins fragmentant que les routes, ils augmentent la biodiversité locale et jouent un rôle de corridor biologique et même de réseau écologique pour de nombreuses espèces



L'ensemble des chemins creux locaux avait déjà été repéré dans le cadre du PLU initial et la préservation de ces entités avait été définie. A cet effet, les emprises concernées étaient soumises à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans le cadre de ce dispositif, toute opération d'abattage ou de défrichement devait être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien des continuités végétales existantes.

Afin de limiter au maximum les possibilités d'évolution de ces espaces, la commune souhaite procéder au renforcement des conditions de préservation.

A ce titre, il a été décidé de soumettre l'ensemble des chemins creux déjà identifiés localement aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement entraîne une interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des boisements existants. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Il est noté qu'une déclaration préalable sera requise pour les coupes et abattages d'arbres sauf notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis ou de bois morts.

De façon à prendre en compte les décisions précédentes, le document initial évolue de la façon suivante :

- **Les plans de zonage** sont actualisés par la modification du type de protection affecté aux chemins creux préalablement identifiés par le PLU. Les emprises correspondantes sont reclassées au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- **Le règlement écrit** précise pour chaque zone concernée (**UA**, **UB** et **A**), les dispositions applicables correspondantes.

La zone **N** est également concernée par les chemins creux. Cependant, des dispositions spécifiques de protection, au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme, existent déjà dans le chapitre correspondant du règlement de cette zone (article N 1.4.). Il n'y a donc aucune évolution à apporter aux dispositions existantes dans cette zone.

- Les trois articles suivants sont créés :

Articles UA 1.8., UB 1.8. et A.1.7. (Occupations du sol interdites) :

...

« Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage ».

- De plus, suite à la modification des conditions de protection pour les chemins creux, les références antérieures au titre de l'article L151.23. du code de l'Urbanisme, sont supprimées comme suit :

<p><u>PLU initial</u></p>	<p><u>UB 2.7.</u> (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</p> <p>Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les arbres et chemins creux identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...</p> <p><u>N 2.10.</u> (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</p> <p>Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les vergers, arbres et chemins creux identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...</p>
<p><u>PLU modifié - 2022</u></p>	<p><u>UB 2.7.</u> (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</p> <p>Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les arbres et chemins creux identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...</p> <p><u>N 2.10.</u> (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</p> <p>Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les vergers et arbres et chemins creux identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements...</p>

4.3. Création ou actualisation d'emplacements réservés

Un emplacement réservé est une servitude qui permet à la collectivité de geler une emprise délimitée dans le cadre du PLU, en vue d'une affectation prédéterminée présentant une vocation d'intérêt collectif. Ce type d'outil permet d'éviter que ne soient réalisés sur les terrains concernés d'autres aménagements privés qui pourraient remettre en cause les objectifs initiaux.

La présente procédure intègre l'actualisation du périmètre d'un emplacement réservé existant et la création de cinq nouveaux emplacements réservés.

Actualisation du périmètre de l'emplacement réservé n°3

Il s'agit ici d'étendre légèrement le périmètre concerné par l'emplacement réservé n°3, destiné à permettre une extension du cimetière au pied de la Vieille Tour.

Dans la partie Nord/Ouest, le rattachement de la parcelle n°412 et d'une partie de la parcelle n°411 est justifié par la volonté communale de valoriser les abords intérieurs du cimetière et s'assurer ainsi d'une interface de qualité entre cette emprise et le voisinage immédiat.

Élargissement de l'emprise publique de la rue des Vosges

L'élargissement de l'emprise publique dans cette rue permettra à terme de réaliser des plantations et d'améliorer la sécurité des déplacements cyclistes et piétons. Cette dernière option contribuera ainsi au renforcement du maillage de déplacement doux au niveau communal.

Un emplacement réservé n°13 est ainsi créé.

Gestion et mise en valeur d'une partie du chemin creux existant rue de Schlierbach

A travers la mise en place d'un emplacement réservé dans cette partie, la commune souhaite mettre en avant sa volonté de se positionner de façon volontariste dans le cadre de la préservation et valorisation des chemins creux existants.

Cette action porte essentiellement, sur la partie gauche du talus de la route de Schlierbach (direction la Vieille Tour). Cependant une petite portion du talus droit est également mobilisée. La commune souhaite s'assurer qu'en cas de mutation foncière dans la partie concernée, dans le cadre notamment d'un projet d'aménagement du site périphérique, il sera possible d'acquérir les portions de parcelles concernées par l'emprise du chemin creux.

L'emplacement réservé est donc justifié par la volonté communale non seulement de préserver les chemins creux existants (cf chapitre n°4.2.), mais également de mener des actions d'entretien et de valorisation de ces espaces.

Il est décidé d'utiliser la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de « *délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* » (L151-41).

Un emplacement réservé n°14 est ainsi créé.

Protection d'une partie du talus existant au niveau du chemin de la Vieille Tour

Il s'agit ici de s'inscrire également dans l'objectif de protection des chemins creux existants. A cet effet, l'emplacement réservé envisagé vient compléter le dispositif de protection déjà prévu (ER n°14- rue de Schlierbach). La protection est ainsi étendue à la parcelle contiguë concernée.

Un emplacement réservé n°15 est créé.

Réalisation d'un poste de transformation électrique

L'objectif est de permettre un projet d'implantation de ce type d'équipement sur une partie d'un terrain situé rue des Vosges.

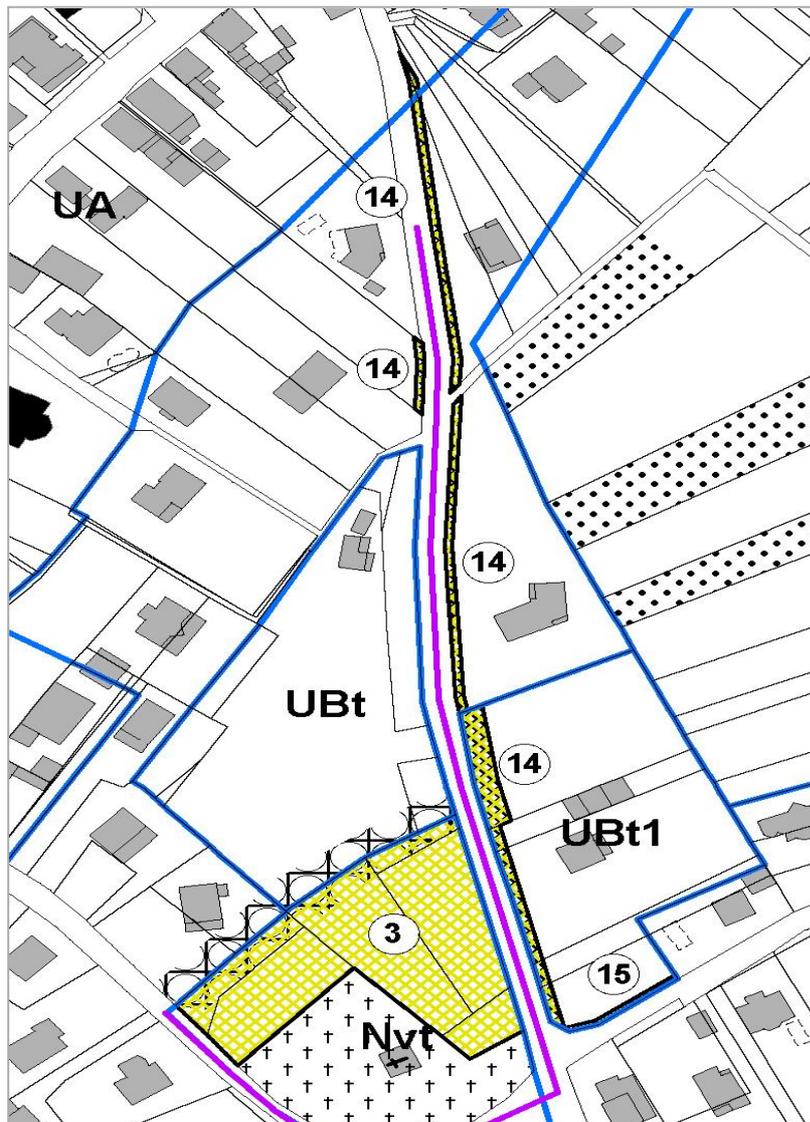
Un emplacement réservé n°16 est ainsi créé.

Création d'une place de retournement au fond de la rue des Vosges

Compte tenu de la nécessité d'améliorer les conditions de manœuvre sur la partie arrière de cette voie en impasse, il est prévu de créer une place de retournement de façon à sécuriser la circulation locale.

Ainsi, un emplacement réservé n°17 est prévu à cet effet.

Suite à la prise en compte des points évoqués ci-dessus, **le plan de zonage au 1/2000^e** et **la liste des emplacements réservés** sont actualisés afin de prendre en compte les évolutions correspondantes. A noter que, concernant ce dernier document, une liste des numéros de parcelles impactées par chaque emplacement réservé est également créée afin d'améliorer les conditions d'information du public.



Il est noté qu'une partie du site concernée par la trame de l'emplacement réservé n°3 s'avère également impactée par une protection des boisements existants au titre l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. De façon à lever toute ambiguïté, l'extrait cartographique ci-contre permet de présenter de façon claire le périmètre concerné par l'emplacement réservé n°3.

Le présent extrait permet également de visualiser l'emprise foncière concernée par les emplacements réservés n°14 et n°15.

Concernant l'ER n° 14 : les parties au Nord présentent une profondeur de 2 mètres par rapport à la limite avec l'emprise de la voie. La partie centrale présente une profondeur de 6 mètres. La partie Sud porte sur une profondeur de 1,50 mètres. L'ER n°15 présente une profondeur de 1,50 mètres par rapport à la limite avec l'emprise du chemin de la Vieille Tour.



Présentation des emplacements réservés n°13, n°16 et n°17, ainsi que des emprises foncières concernées.

L'ER n°13 est inscrit sur une profondeur de 2 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

L'ER n°16 présente une surface de 25 m².

L'ER n°17 présente une surface de 36 m².

4.4. Prise en compte par le PLU de la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles

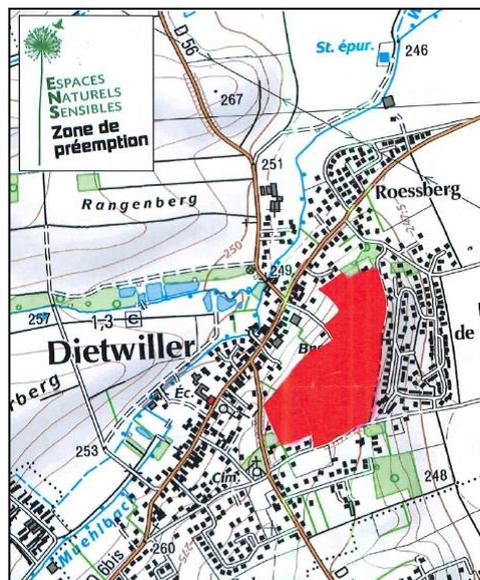
Créés à l'initiative des Conseils Départementaux, les espaces naturels sensibles (ENS) sont des outils de protection et de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

La collectivité précédente établit, en accord avec la ou les communes concernées, un périmètre d'intervention et de protection.

Dans le cadre de cette emprise, des acquisitions foncières peuvent ainsi être initiées par la structure départementale (zones de préemption). Il est également possible de passer des conventions avec les propriétaires privés ou publics de ces espaces.

Les ENS s'inscrivent par ailleurs dans le cadre de la préservation et mise en valeur des trames vertes et bleues.

Par décision du 13 novembre 2020, le Conseil Départemental du Haut-Rhin a créé une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur une partie de la commune de Dietwiller.



Zone de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles



Les informations ci-dessous sont extraites du document « *Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles de la colline de Dietwiller – Rapport de présentation* ». **Ce document est intégré en annexe du présent dossier de modification.**

Il s'agit d'une colline dominant le village dans sa partie centrale. Ce périmètre non bâti est classé en zone naturelle N par le PLU communal. Les boisements du site sont par ailleurs classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en tant qu'éléments à préserver pour des raisons écologiques et paysagères.

Le site est composé d'une mosaïque de milieux boisés et de milieux ouverts avec une prédominance de cultures. Des secteurs semi-ouverts, principalement des prairies, ou pâtures sous vergers, forment des zones de transition.

Les milieux boisés sont composés de boisements spontanés, sans grande valeur économique.

La grande majorité des milieux ouverts qui composent le site sont des cultures de céréales (maïs, blé). Quelques prairies et pâtures subsistent et sont quelques fois plantées de vergers.

Le site accueille un certain nombre d'espèces vulnérables ou quasi-menacées (Chevêche d'Athéna, Bruant jaune, Choucas des tours...).

La diversité des milieux présents offre des conditions propices à de nombreuses espèces animales et végétales. Cette biodiversité, malgré une connaissance partielle de sa richesse, mérite d'être soulignée.

La colline de Dietwiller a un fonctionnement écologique fortement contraint par les pratiques agricoles actuelles. Cette modification du milieu empêche le développement de la faune et de la flore. Concernant l'ensemble du site, une absence de gestion peut conduire à une fermeture du milieu, également préjudiciable.

La création d'un périmètre de préemption au titre des ENS permettra une acquisition progressive du foncier, la mise en place de travaux de renaturation, et une gestion adaptée du site.

La présente modification prend en compte et reporte dans le PLU, la création de ce secteur de protection particulier. **A cet effet, l'étude « Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles de la colline de Dietwiller – Rapport de présentation » est reportée en annexe.**

De plus, la commune souhaite prendre en compte la recommandation reportée dans l'étude ci-dessus, qui signale que « *l'action humaine conditionne également l'évolution du site via notamment l'implantation, la modification ou le fonctionnement d'infrastructures et d'aménagements lourds...* ».

Ainsi, l'affectation du site évolue de façon à intégrer la nécessité de préservation forte de ces espaces. La création d'un secteur N1, localisé sur l'emprise de la colline permet d'exclure de ce secteur la possibilité de réaliser « *des travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure...* ».

Cependant, cette partie est concernée par la question de la couverture locale par les réseaux de téléphonie mobile. En effet, compte tenu de la configuration topographique et de la situation locale, le site central de la colline s'avère le lieu idéal pour l'implantation des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de ces réseaux (antennes relais...). Il existe d'ailleurs déjà une antenne de ce type sur place. Celle-ci a vocation à être remplacée par une structure plus récente, répondant aux normes techniques actuelles.

Il s'avère que l'implantation de la nouvelle installation devrait être prévue sur un terrain existant à proximité du site actuel, offrant des garanties d'insertion paysagère, de faisabilité technique et de desserte optimale.

A noter qu'une convention passée avec l'opérateur actuel doit obliger celui-ci à intégrer dans tout nouveau projet, le démontage de l'actuelle antenne relais, avec remise en l'état initial du terrain.

Il est ainsi décidé de créer un secteur spécifique N2 destiné à permettre l'accueil des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. C'est dans ce secteur que toute nouvelle installation technique correspondante devra venir s'implanter dans le cadre des dispositions réglementaires spécifiques.

De plus, suite à une demande la Chambre d'Agriculture émise dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la présente procédure introduit la possibilité d'implanter, sous condition, des abris de pâtures dans la zone N1, au regard de la présence de parcelles en prairie et de la nécessité d'assurer une protection aux animaux.

De façon à prendre en compte les évolutions précédentes, certaines pièces du PLU sont modifiées :

Plan de zonage :

A partir d'un classement en zone N, l'affectation du site de la colline évolue et passe en secteur N1 dans lequel les nécessités de préservation et de mise en valeur des qualités recensées localement, impliquent d'intégrer plus fortement qu'en zone N, l'inconstructibilité de ces espaces.

Un secteur N2 est créé au sein du périmètre N1, afin de répondre à un besoin spécifique : accueil des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, dans ce secteur, la mutualisation des installation est demandée de façon à éviter une multiplication de celles-ci. Par exemple, pour les antennes de téléphonie mobile, le but recherché est la présence à terme d'une installation unique sur le secteur.

Règlement :

Les modifications et compléments suivants sont apportées au règlement :

<u>PLU initial</u>	<p><u>Présentation de la zone et des secteurs :</u></p> <p>La zone naturelle N est protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vie esthétique ou écologique.</p> <p>Sont également présentés les secteurs suivants : ...</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>Présentation de la zone et des secteurs :</u></p> <p>La zone naturelle N est protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. <i>Le secteur N1 englobe l'emprise du site de la colline, classé en tant que zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. A ce titre, les nécessités de préservation et de mise en valeur des qualités recensées localement, impliquent d'intégrer plus fortement qu'en zone N, la quasi-inconstructibilité de ces espaces. Le secteur N2 regroupe un périmètre du secteur N1 destiné à accueillir l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p>Sont également présentés les secteurs suivants : ...</p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>N 2. (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>2.1. Dans la zone N et l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :</p> <p>2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.</p> <p>2.1.2. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (notamment les installations et constructions nécessaires à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer), à la protection contre les inondations ou à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation de la zone.</p> <p>...</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>N 2. (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>2.1. Dans la zone N et l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :</p> <p>2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.</p> <p>2.1.2. <i>Sauf en secteur N1, où ils sont interdits</i>, les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (notamment les installations et constructions nécessaires à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer), à la protection contre les inondations ou à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation de la zone.</p> <p>...</p> <p>2.13. <i>Dans le secteur N1, les abris de pâture fermés sur trois côtés, et respectant les dispositions correspondantes des articles N9 et N10.</i></p> <p>2.14. <i>Dans le secteur N2, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La mutualisation de ces installations est demandée.</i></p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>N 9. (Emprise au sol des constructions) :</u></p> <p>Néant.</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>N 9. (Emprise au sol des constructions) :</u></p> <p><i>Dans le secteur N1, l'emprise au sol maximale des abris de pâture autorisés sous condition est fixée à 40 m².</i></p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>N 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</u></p> <p>10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (saillies, cheminées, ...).</p> <p>...</p> <p>10.4. Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous-secteurs, l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants</p>
---------------------------	---

	ne pourront entraîner une augmentation de la hauteur des immeubles existants.
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>N 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, <i>sauf en secteur N2 ou pour</i> nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (saillies, cheminées, ...).</p> <p>...</p> <p>10.4. Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous-secteurs, l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants ne pourront entraîner une augmentation de la hauteur des immeubles existants.</p> <p>10.5. <i>Dans le secteur N1, la hauteur maximale des abris de pâture autorisés sous condition ne pourra excéder 2,80 mètres au dessus du niveau naturel du sol.</i></p>

4.5. Actualisations, modifications et précisions diverses apportées au règlement.

4.5.1. Complément apportée en zones UA et UB à la disposition existante concernant les voies en impasse.

Dans le cadre de ces zones, le règlement du PLU initial fixe aux articles UA 3.1.3. et UB 3.1.2. la nécessité, dans la mesure du possible, d'étudier la possibilité de connecter toute nouvelle voie en impasse de plus de 50 mètres de long, aux sentiers ou passages existants à proximité et susceptibles d'être empruntés pour des déplacements doux.

La commune souhaite renforcer cette prescription en mettant bien en avant l'obligation de prévoir ce type de connexion sauf impossibilité matérielle.

De façon à prendre en compte l'objectif précédent, les dispositions correspondantes des zones UA et UB sont ainsi modifiées :

<u>PLU initial</u>	<p>UA 3. (Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public) – extrait :</p> <p>3.1.3. ...</p> <p>Dans la mesure du possible, en cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, la possibilité de connecter cette voie à d'éventuels sentiers, rues ou passages existants à proximité, devra être étudiée.</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>UA 3. (Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public) – extrait :</p> <p>3.1.3 ...</p> <p>En cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, <i>la connexion de celle-ci aux sentiers ou passages existants à proximité, devra être prévue sauf impossibilité matérielle.</i></p>

<u>PLU initial</u>	<p>UB 3. (Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public) – extrait :</p> <p>3.1.2. ...</p> <p>Dans le mesure du possible, en cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, la possibilité de connecter cette voie à d'éventuels sentiers, rues ou passages existants à proximité, devra être étudiée.</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>UB 3. (Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public) – extrait :</p> <p>3.1.2 ...</p> <p>En cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, <i>la connexion de celle-ci aux sentiers ou passages existants à proximité, devra être prévue sauf impossibilité matérielle.</i></p>

4.5.2. Actualisation d'une disposition relative à la hauteur des constructions en zones U et AU.

La commune a souhaité, dans le cadre de son règlement des zones UA, UB et AU, apporter une précision concernant la réalisation d'un sous-sol pour une construction. Afin de ne pas trop contraindre toute opération qui prévoirait la mobilisation des espaces semi-enterrés, il est considéré que tout niveau en sous-sol dont la hauteur ne dépasse pas 0,50 mètre au dessus du niveau du sol, ne doit pas être considéré comme un niveau supplémentaire. Cette évolution apporte une souplesse supplémentaire dans le projet architectural tout en s'inscrivant dans le respect des hauteurs maximales souhaitées dans ces zones d'urbanisation future.

A cet effet, les dispositions règlementaires des zone urbaines UA-UB, et de la zone AU sont ainsi complétées :

<u>PLU initial</u>	<p>UA 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables.</p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de ...</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>UA 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables. <i>Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain naturel est inférieure à 0,50 mètre.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de ...</p>

<u>PLU initial</u>	<p>UB 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables.</p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de ...</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>UB 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables. <i>Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain naturel est inférieure à 0,50 mètre.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de ...</p>

<u>PLU initial</u>	<p>AU 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2, le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables.</p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de....</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>AU 10. (Hauteur maximale des constructions) – extrait :</p> <p>10.1. Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2, le nombre de niveaux quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total, y compris les combles aménageables. <i>Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain après aménagement est inférieure à 0,50 mètre.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain <i>après aménagement</i> sera de ...</p>

Par ailleurs, afin de clarifier la notion de « terrain naturel » utilisée dans le règlement, une définition est intégrée dans le glossaire. Celle-ci fait référence à la notion de « *niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation* ». Il est par ailleurs spécifié que cette définition ne s'applique pas à la zone AU de façon à prendre en compte la nécessité de mener, au préalable à toute urbanisation, un réaménagement des sites concernés compte tenu des spécificités topographiques locales. Ainsi dans la zone AU, il est fait référence « *au niveau du terrain après aménagement* ».

4.5.3. Actualisation concernant la possibilité de réaliser des bâtiments à toits plats le long de la rue du Général de Gaulle.

Le PLU initial définit un certain nombre de dispositions de nature à assurer la préservation des spécificités de la trame bâtie, notamment le long de la rue du Général de Gaulle (patrimoine traditionnel, perspective visuelle cohérente...).

Concernant la zone UA :

La possibilité de prévoir une toiture plate, de part et d'autre de la voie précédente, est encadrée par le règlement qui ne l'autorise pas pour les bâtiments implantés à proximité de la voie (premier rang).

Par contre, cette disposition générale prévoit cependant une possibilité de réaliser une construction avec un toit plat, si celle-ci est prévue assez en retrait par rapport à la rue du Général de Gaulle (profondeur supérieure à 18 mètres).

Cette disposition ne s'est pas avérée totalement efficace à l'usage concernant la nécessité de conserver une perspective visuelle cohérente le long de la voie étudiée.

Ainsi, de façon à compléter le dispositif mis en place, il a été décidé d'apporter un complément à la règle initiale : dans le cas des constructions prévues en deuxième rang, le toit plat ne sera possible que s'il existe déjà une construction à l'avant de la parcelle de nature à diminuer ou empêcher la visibilité directe depuis la voie sur le projet localisé en recul.

Le complément envisagé suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLU :

➤ **Le règlement** du PLU est ainsi complété :

<u>PLU initial</u>	UA 11.3. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait : Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. La disposition précédente ne concerne pas les cas de réhabilitation d'une toiture existante ne respectant pas initialement ces limites. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf pour les constructions implantées au premier rang, le long de la rue du Général de Gaulle. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couverture...
<u>PLU modifié - 2022</u>	UA 11.3. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait : Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. La disposition précédente ne concerne pas les cas de réhabilitation d'une toiture existante ne respectant pas initialement ces limites. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf pour les constructions implantées au premier rang, le long de la rue du Général de Gaulle. <i>Pour les constructions implantées en deuxième rang, le long de la voie précédente, les toits plats ne sont autorisés que s'il existe déjà une construction implantée en premier rang.</i> La nature, le format, la teinte et l'aspect des couverture...

A noter que la définition du « premier rang » est présentée dans le cadre du glossaire du règlement.

- **Le rapport de présentation** est également actualisé par l'intégration des explications spécifiques correspondantes :

Chapitre concernant les dispositions et justifications relatives à la zone UA :

« L'article 11 édicte un certain nombre de critères à respecter concernant les toitures, façades, aspect des matériaux et clôtures afin de rendre compatible l'aspect des nouvelles constructions avec les caractéristiques du centre ancien.

...

Les pentes des toitures de bâtiments principaux doivent être comprises entre 45° et 55°. Les toitures plates sont autorisées sauf pour les constructions implantées en premier rang le long de la rue du Général de Gaulle.

De plus, le long de la voie précédente, les constructions implantées en deuxième rang par rapport à celle-ci ne pourront intégrer un toit plat que s'il existe déjà sur l'emprise concernée, un bâtiment implanté en premier rang, de nature à limiter l'impact visuel direct de la construction précédente. La règle initiale considérait en effet qu'un bâtiment implanté à plus de 18 mètres de l'alignement de la rue du Général De Gaulle pouvait intégrer un toit plat, alors même que la visibilité avec la rue pouvait rester directe (cf la définition de « premier rang » présentée dans le cadre du glossaire du règlement) ».

Le complément apporté vise à renforcer le maintien de la cohérence de la perspective bâtie traditionnelle le long de cette artère principale, en évitant la création de toits plats qui seraient visibles depuis cette voie.

Les constructions nouvelles devront donc respecter les caractéristiques des constructions existantes, surtout le long de l'artère principale du village ».

Concernant la zone UB :

Contrairement à la zone UA, la présente zone ne prévoit pas, jusqu'à maintenant, de disposition limitative concernant les toits plats le long de la rue du Général de Gaulle. De façon à avoir un traitement homogène le long de cet axe majeur, il est décidé d'introduire en zone UB, les mêmes conditions que celles de la zone UA.

- **Le règlement** est ainsi complété comme suit :

<u>PLU initial</u>	UB 11.4. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – <u>extrait :</u> Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf en secteur UBt. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la pente de toiture des bâtiments annexes.
<u>PLU modifié - 2022</u>	UB 11.4. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – <u>extrait :</u> Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf en secteur UBt <i>ou pour les constructions implantées au premier rang, le long de la rue du Général de Gaulle.</i> <i>Pour les constructions implantées en deuxième rang, le long de la rue du Général de Gaulle, les toits plats ne sont autorisés que s'il existe déjà une construction</i>

	<p><i>implantée en premier rang.</i></p> <p>Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la pente de toiture des bâtiments annexes.</p>
--	---

➤ **Le rapport de présentation** est actualisé comme suit :

Chapitre concernant les dispositions et justifications relatives à la zone UB :

« L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

...

Les pentes des toitures de bâtiments principaux doivent être comprises entre 45° et 55°. Les toitures plates sont cependant autorisées sauf notamment pour les constructions implantées en premier rang le long de la rue du Général de Gaulle. La restriction précédente s'explique par la volonté locale de maintenir un aspect architectural traditionnel de part et d'autre de la voie principale.

Les constructions implantées en deuxième rang par rapport à la voie précédente, ne pourront intégrer un toit plat que s'il existe déjà sur l'emprise concernée, un bâtiment implanté en premier rang, de nature à limiter l'impact visuel direct de la construction précédente.

Les mesures précédentes, concernant la rue du Général de Gaulle, visent à renforcer le maintien de la cohérence de la perspective bâtie traditionnelle le long de cette artère principale, en évitant la création de toits plats qui seraient visibles depuis cette voie ».

4.5.4. Complément apporté aux normes de stationnement applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UA

La commune souhaite dans le présent chapitre, s'inscrire dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancien moulin. Il s'agit d'un bâtiment communal localisé au n°40 rue du Général de Gaulle. Le projet met notamment en avant la création d'activités culturelles.

Le contexte ci-dessus entraînera la nécessité de prévoir un nombre de places de stationnement adapté à ce type d'activités. Il se trouve que la surface disponible sur l'emprise concernée, ne permet pas de créer les places nécessaires pour répondre aux normes minimales exigées.

Cependant, il existe à proximité du site d'étude, une aire proposant 70 places de stationnement public (place Allemans du Dropt) destinées notamment à la mairie, au groupe scolaire et à la salle des fêtes. Il est par ailleurs noté que cette capacité peut être portée 90 places si l'on rajoute le potentiel supplémentaire existant à proximité de l'aire précédente.

La possibilité de partager cette capacité de stationnement, entre les activités existantes et le projet multiculturel, permettrait de répondre aux exigences de ce dernier. Cette mutualisation se justifie pleinement compte tenu des plages horaires de fréquentation différentes.

Il est ainsi décidé d'intégrer au règlement, cette possibilité de mutualisation concernant les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est par ailleurs noté que la question des besoins en stationnement dans cette partie centrale avait déjà été mise en avant dans le cadre du PLU initial. A cet effet, deux emplacements réservés avaient été définis : l'emplacement réservé n°4 destiné à permettre la création d'un espace de stationnement/espaces verts, et l'emplacement n°12 ayant

vocation à l'aménagement d'un passage entre la rue du Vieux Moulin et la place Allemans du Dropt. La réalisation de ces aménagements pourrait à terme permettre de renforcer l'accès au stationnement public dans cette partie de village.

Concernant le type d'équipements concernés, les dispositions réglementaires de la zone UA correspondante sont ainsi complétées :

<u>PLU initial</u>	<p><u>UA 12. (Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement) – extrait :</u></p> <p>Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.</p> <p>La possibilité d'accéder directement à toute place de stationnement créée devra être privilégiée</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>UA 12. (Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement) – extrait :</u></p> <p>Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.</p> <p>La possibilité d'accéder directement à toute place de stationnement créée devra être privilégiée</p> <p><i>Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des capacités de stationnement public existent dans l'environnement immédiat du site du projet, et s'avèrent suffisantes pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places de stationnement supplémentaires sur l'unité foncière concernée par le projet.</i></p>

4.5.5. Renforcement des obligations concernant la création de plantations en zones U et AU.

Dans les zones urbaines et d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, le PLU initial prévoyait déjà, en cas d'opération de construction, une obligation de justifier de la création d'espaces plantés. La commune souhaite renforcer ce type de disposition en fixant une obligation concernant les stationnements automobiles. A cet effet, il sera demandé de prévoir la plantation d'un arbre pour 4 places prévues. La comptabilisation des places sera instruite sur la base d'un total général défini dans le cadre de chaque projet.

Cette mesure démarre à partir de la création d'une quatrième place de stationnement, afin de ne pas trop contraindre les projets individuels.

De façon à rendre effectif cet objectif, le règlement est complété en conséquence :

<u>PLU initial</u>	<p><u>UA 13. (Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) :</u></p> <p>Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 30 % au moins de la superficie libre.</p>
---------------------------	---

<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>UA 13. (Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 30 % au moins de la superficie libre.</p> <p><i>Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.</i></p>
<u>PLU initial</u>	<p><u>UB 13. (Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre.</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>UB 13. (Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre.</p> <p><i>Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.</i></p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>AU 13. (Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2, les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre,</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>AU 13. (Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre, - <i>les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.</i>

4.5.6. Intégration de l'obligation de prévoir sur chaque opération de construction, la réalisation d'une aire destinée au stockage des conteneurs de déchets ménagers, en zones U et AU.

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de gestion du quotidien des habitants de Dietwiller, la commune souhaite intégrer dans le PLU l'obligation en cas de toute nouvelle construction à vocation d'habitat, de prévoir sur l'emprise du projet, une aire spécifique dédiée au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Cette disposition permettra d'améliorer les conditions de salubrité et de libre circulation sur les emprises et voies

publiques. Elle s'appliquera dans les zones urbaines U et dans les zones d'extension AU, à vocation principale d'habitat.

De façon à prendre en compte la disposition précédente, **le règlement évolue de la façon suivante** :

L'article 14 (Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales) des zone **UA, UB et AU** est complété de la façon suivante :

<u>PLU initial</u>	<u>14. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :</u> La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.
<u>PLU modifié - 2022</u>	<u>14. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :</u> 14.1. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée. 14.2. <i>Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.</i>

4.5.7. Dispositions concernant la zone d'activités

Le présent chapitre concerne la zone d'activités UE. Les compléments apportés concernent le renforcement des dispositions de création de logements de fonction et les conditions d'accès aux propriétés.

Ces compléments permettent d'améliorer la gestion de la zone : renforcement de la limitation de la surface pour le logement de fonction et encadrement des conditions d'accès aux parcelles, avec nécessité de justifier de la prise en compte des aménagements et équipements publics existants en périphérie.

Le règlement est complété en conséquence :

<u>PLU initial</u>	<u>UE 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière – extraits :</u> ... 2.3. Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs éventuelles annexes, dans la limite d'un logement maximum par établissement sous réserve des dispositions suivantes : - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ; - que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités ; - que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 m ²
---------------------------	---

<p><u>PLU modifié - 2022</u></p>	<p><u>UE 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière – extraits :</u></p> <p>...</p> <p>2.3. Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs éventuelles annexes, dans la limite d'un logement maximum par entreprise sous réserve des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ; - que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités ; - que la surface de plancher par logement <i>ne dépasse pas 20% de la surface du bâtiment d'activités</i>, avec une limite maximale fixée à 100 m². <p>...</p>
---	--

<p><u>PLU initial</u></p>	<p><u>UE 3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public – extraits :</u></p> <p>...</p> <p>3.2. Accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les accès directs sur la RD 201 sont interdits.</p>
----------------------------------	--

<p><u>PLU modifié - 2022</u></p>	<p><u>UE 3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public – extraits :</u></p> <p>...</p> <p>3.2. Accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p><i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les conditions d'accès (à la parcelle) sont de nature à porter atteinte aux aménagements et équipements publics existants.</i></p> <p>Les accès directs sur la RD 201 sont interdits.</p>
---	--

A noter que, suite à une demande de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole, émise dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, et visant à permettre les activités de restauration dans la zone UE, un complément est apporté à l'article UE 1. du règlement (*activité de restauration non concernée par*

l'interdiction des activités exclusivement commerciales) et une précision est intégrée à l'article UE 2. (*l'usage tertiaire comprend l'activité de restauration*).

4.5.8. Compléments apportés dans le cadre des interdictions de dépôts en zones A et N.

La commune souhaite compléter en zone A et intégrer en zone N, les dispositions applicables concernant l'interdiction des dépôts. Il est décidé de faire porter celle-ci à l'ensemble des dépôts pouvant être retenus : ferrailles, déchets de toute nature...

En zone A, il sera important d'éviter les apports de déchets non liés à l'agriculture. Cette mesure s'inscrit dans une prise en compte par le PLU des risques d'inondation, des périmètres de captages d'eau, des obligations de préservation des qualités paysagères...

Le règlement des zones A et N est ainsi complété :

<u>PLU initial</u>	<p><u>A 1. Occupations et utilisations du sol interdites – extrait :</u></p> <p>1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2. sont interdites et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création d'étangs, - l'ouverture de carrières, - le stationnement de caravanes isolées, - les dépôts de véhicules. <p>...</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>A 1. Occupations et utilisations du sol interdites – extrait :</u></p> <p>1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2. sont interdites et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création d'étangs, - l'ouverture de carrières, - le stationnement de caravanes isolées, - les dépôts (véhicules, <i>ferraille, déchets de toute nature...</i>), <i>notamment ceux provenant d'activités non agricoles.</i> <p>...</p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>N 1. Occupations et utilisations du sol interdites – extrait :</u></p> <p>1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements ou locaux d'exploitation et d'activités, - les abris de pêche quelle que soit leur surface ou leur hauteur sauf dans le secteur Nh, - la création de nouveaux étangs, - l'ouverture et l'exploitation des carrières.
---------------------------	--

	...
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>N 1. Occupations et utilisations du sol interdites – extrait :</p> <p>1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements ou locaux d'exploitation et d'activités, - les abris de pêche quelle que soit leur surface ou leur hauteur sauf dans le secteur Nh, - la création de nouveaux étangs, - l'ouverture et l'exploitation des carrières. - <i>les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...)</i> <p>...</p>

4.5.9. Renforcement des dispositions concernant les clôtures en zone A et N.

A noter que, conformément à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable. Le règlement du PLU initial prévoyait déjà des dispositions spécifiques concernant les clôtures.

La commune souhaite, dans le cadre de la présente procédure, renforcer les dispositions concernant l'intégration des clôtures créées dans les espaces agricoles et naturels. L'objectif porte notamment sur l'encadrement de l'impact paysager des nouvelles clôtures sur des espaces visuellement sensibles. De plus, la prise en compte des déplacements de la petite faune est également intégrée dans le cadre du règlement des deux zones.

A noter que, compte tenu de la généralisation des dispositions précédentes (grillage souple...), la règle portant initialement sur les périmètres inondables des zones A et N (pas de clôtures pleines ni de murets) n'a plus lieu d'être.

A cet effet, les articles correspondants du **règlement** des zones A et N sont ainsi complétés :

<u>PLU initial</u>	<p>A 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait :</p> <p>11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre une insertion satisfaisante au site et au paysage.</p> <p>...</p> <p>11.4. Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).</p>
<u>PLU modifié - 2022</u>	<p>A 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait :</p> <p>11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre une insertion satisfaisante au site et au paysage.</p> <p>...</p>

	<p>11.4. <i>Les clôtures seront composées d'un grillage souple et devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...</i></p> <p>Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement.</p>
--	---

<u>PLU initial</u>	<p><u>N 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait :</u></p> <p>11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site et à ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages.</p> <p>...</p> <p>11.4. Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).</p> <p>11.5. Les clôtures hors lien avec les activités agricoles et forestières, devront justifier d'une spécificité adaptée aux besoins locaux.</p>
---------------------------	--

<u>PLU modifié - 2022</u>	<p><u>N 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait :</u></p> <p>11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site et à ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages.</p> <p>...</p> <p>11.4. <i>Les clôtures seront composées d'un grillage souple et devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...</i></p> <p>11.5. Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement.</p> <p>11.6. Les clôtures hors lien avec les activités agricoles et forestières, devront justifier d'une spécificité adaptée aux besoins locaux.</p>
----------------------------------	---

4.5.10. Assouplissement des normes de stationnement concernant les logements collectifs/intermédiaires.

L'annexe n°1 relative aux normes de stationnement, fixe une obligation minimale lors de la réalisation de logements de type intermédiaire ou collectifs, de prévoir une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher.

Cette mesure s'est avérée trop contraignante à l'usage au niveau local. Ainsi, de façon à limiter l'artificialisation des sols générée par la création de places de stationnement, tout en permettant de répondre aux besoins en stationnement local, il est décidé d'assouplir la

disposition concernée. Il ne sera plus demandé qu'une place supplémentaire par tranche entamées de 45 m² de surface de plancher.

L'annexe n°1 « Normes de stationnement » est modifiée en conséquence.

5. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents périmètres suivants :

5.1. Protections environnementales et milieux remarquables

Le milieu forestier de la Hardt :

DIETWILLER est couvert dans la partie Est de son territoire par ce vaste massif forestier qui occupe globalement une superficie de l'ordre de 130 km² et représente la deuxième forêt de plaine d'Alsace.

Il s'agit pour l'essentiel d'une chênaie-charmaie qui se développe sur le substratum sec et filtrant de la basse terrasse. L'abaissement de la nappe phréatique suite aux travaux de correction du Rhin, allié à la relative sécheresse du climat, explique le développement modeste de la strate arborée. Le peuplement d'origine est une chênaie-charmaie accompagné d'essences ligneuses tolérantes à la sécheresse estivale et appréciant les sols calcaires.

La Hardt constitue un vaste réservoir abritant 9 espèces de la directive Natura 2000. La richesse faunistique est complétée par un nombre important d'espèces de passereaux et rapaces nocturnes.

La directive européenne Natura 2000 vise à garantir la biodiversité à l'échelle du continent européen en constituant un réseau écologique cohérent d'espaces au niveau continental.

La forêt de la Hardt au droit de DIETWILLER est également classée ZNIEFF de type II, correspondant à un grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes.

Type	Intitulé	Identifiant ou code	Type
NATURA 2000	Forêt domaniale de la Hardt	FR4211809	ZPS
ZNIEFF	Forêt de la Hardt entre Bartenheim, Roggenhouse et Blodelsheim	420012994	II

Les milieux humides du vallon du Bruebacherbächlein :

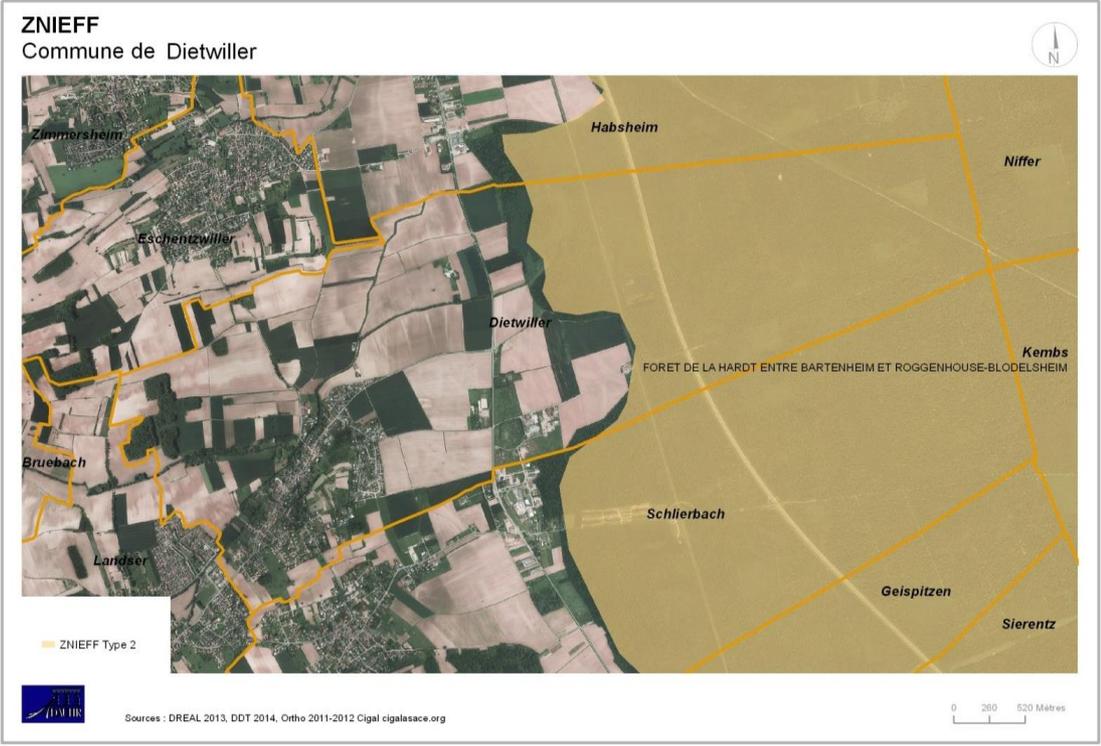
Ce fond de vallon humide joue le rôle d'îlot de biodiversité attenant au village réunissant des étangs, une prairie permanente, une végétation arborée à base de vieux Saules, Aulnes et Frênes ainsi qu'une roselière.

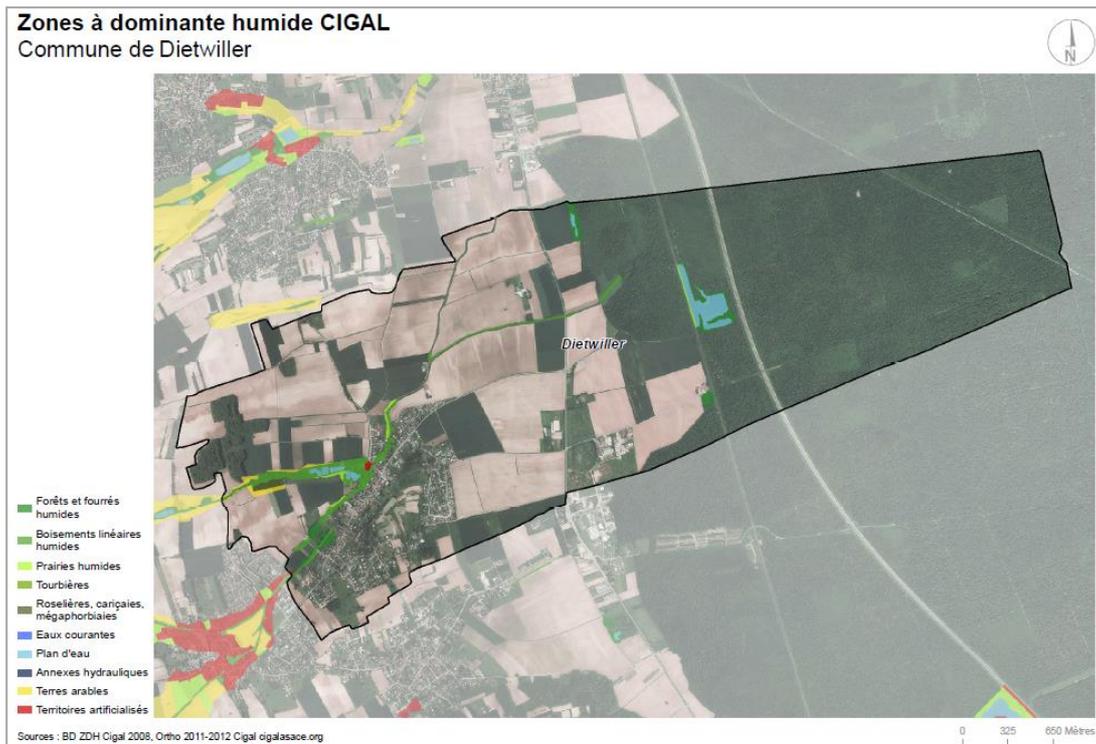
Les zones herbagères favorisent le développement des batraciens, des reptiles, petits mammifères, insectes ; c'est une part importante de la vie animale qui trouve refuge dans les fonds de vallon. Au-delà du rôle favorable à la faune et à la flore, la zone humide contribue à l'équilibre hydrologique du bassin versant.

A noter que ces espaces sont intégrés dans le cadre du recensement des zones à dominante humide (ZDH).



①	Forêt domaniale de la Hardt
②	La colline et son milieu bocager
③	Le fond de vallon humide du Bruebacherbächlein





La partie du vallon localisée ci-contre est également inscrite en tant que zone humide remarquable présentant un intérêt environnemental particulier.

Le site ci-dessus appartient à la Collectivité européenne d'Alsace qui en a confié la gestion au Conservatoire d'Espaces Naturels Alsace.

La colline et son milieu herbagé :

La colline qui domine le village constitue un ensemble naturel semi ouvert qui participe à la diversité et à la richesse du territoire communal.

Son intérêt est d'abord paysager, que conforte une situation au sein de l'enveloppe urbaine, en tant qu'élément du cadre de vie de la population locale. En outre, ce site associe la présence de chemins creux à proximité et l'alignement de fruitiers traditionnels à haute tige.

Depuis le 13 novembre 2020, le site est concerné par un classement en tant que zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS). Des informations complémentaires sur le site sont reportées au chapitre n°4.5. de la présente note, ainsi qu'en annexe du dossier de modification du PLU.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

La Trame Verte et Bleue (TVB) analyse le fonctionnement des milieux naturels et leurs interactions réciproques. L'objectif est de maintenir et reconstituer un réseau d'échanges entre les espaces pour que les espèces animales et végétales puissent assurer leur cycle de vie.

La Trame Verte et Bleue définit ainsi un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques ; elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

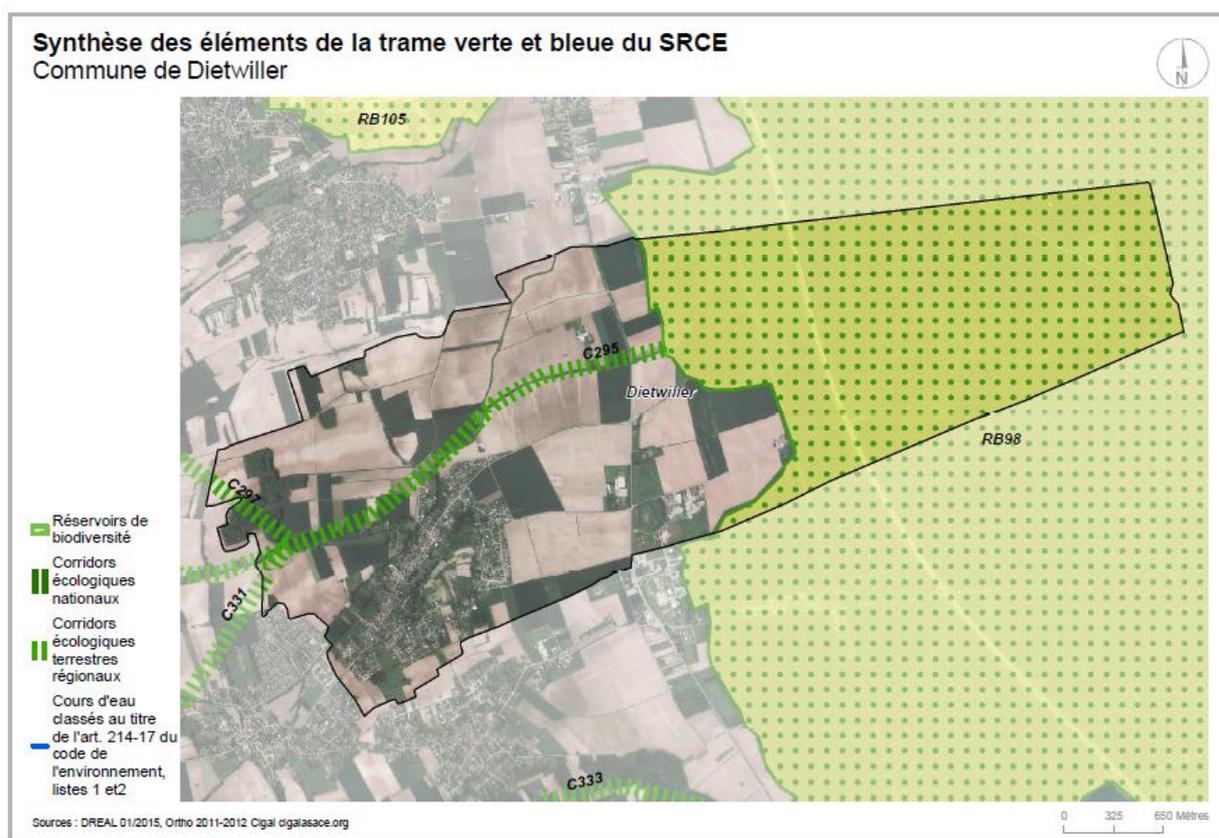
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014. Le SRCE vise :

- la cohérence à l'échelle régionale de la Trame Verte et Bleue,
- la définition de réservoirs et de corridors d'importance régionale,
- des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue est composée de deux catégories d'éléments :

- des réservoirs de biodiversité d'une part ;
- et des corridors qui les relient entre eux d'autre part.

Dietwiller compte sur son territoire plusieurs continuités que réunit le ruisseau du Weiherbachgraben, couloir écologique entre le Sundgau et la forêt de la Hardt. Ce massif forestier constitue un noyau de biodiversité d'importance régionale. Son étendue lui permet d'abriter des espèces sylvoicoles à grand domaine d'action.



Au niveau local, il s'agira de consolider les continuités en confortant la végétation et les milieux qui accompagnent les ruisseaux, et de protéger la forêt de la Hardt à l'Est.

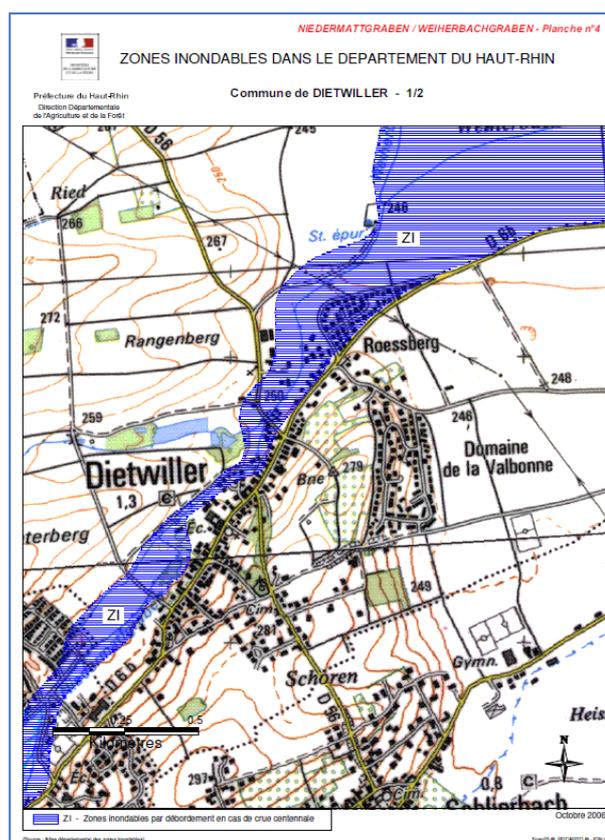
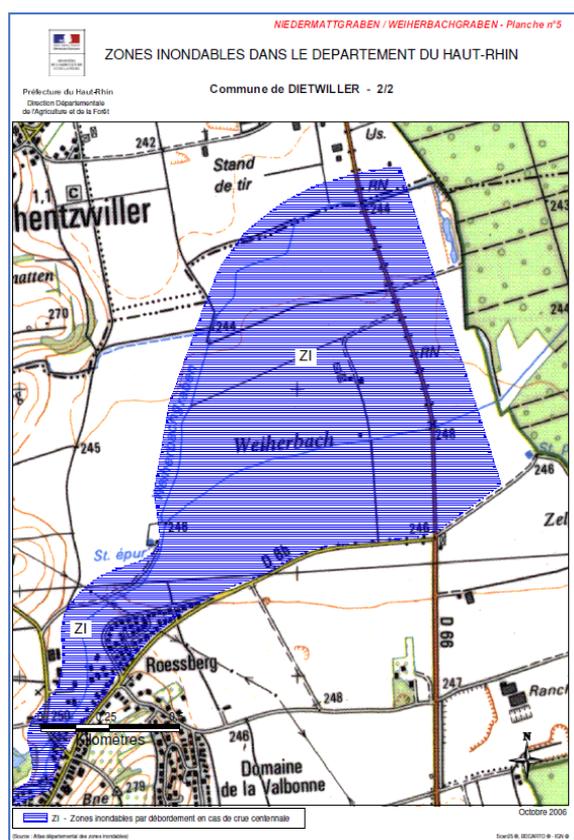
Le projet s'inscrit dans le respect des dispositions du SRCE.

5.2. Risques naturels

Risque d'inondation :

Compte tenu de la traversée du territoire communal par le cours d'eau dit Weiherbachgraben, un risque d'inondation local a été recensé depuis de nombreuses années.

Une étude menée en 2005 à l'initiative de la DDAF sur le secteur avait permis de définir une zone bleue foncée inconstructible étant donné le risque élevé.



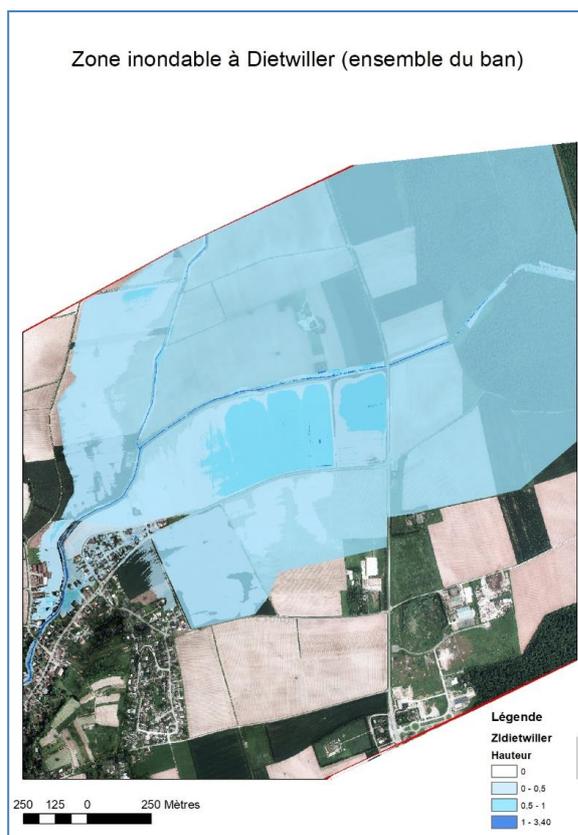
Une étude complémentaire, menée à la demande du Syndicat Intercommunal des cours d'eau de la Hardt Sud, avait été menée par le service compétent du Conseil Départemental du Haut-Rhin (2009). Cette étude a contribué à redéfinir la connaissance locale du risque.

Dans un objectif d'identification précise et de prise en compte des risques potentiels au niveau local, la commune a demandé au service compétent du Conseil Départemental du Haut-Rhin d'actualiser la connaissance précédente du risque, sur la base des nouveaux outils techniques permettant une approche plus fine de la problématique. Ainsi, une cartographie actualisée, permettant une localisation des zones à risque a été définie en 2017.

L'étude précédente a permis de délimiter deux types de zones à risque, sur la base des hauteurs d'eau potentielles en cas de crue centennale :

- inférieure à 50 cm : le risque est considéré comme faible ;
- entre 50 cm et 90 cm : le risque est considéré comme modéré.

A noter qu'il n'y a pas sur le territoire communal de périmètre concerné par une hauteur d'eau supérieure à un mètre (hors cours d'eau).



Les dispositions de la modification du PLU ne sont, par leur portée, pas susceptibles de créer de nouveaux enjeux.

Risque sismique :

La commune de Dietwiller se situe en zone 4 d'aléa moyen et est concernée par les différentes lois et règles parasismiques applicables à ce cas. Pas d'enjeu particulier concernant la modification du PLU.

Coulées de boues :

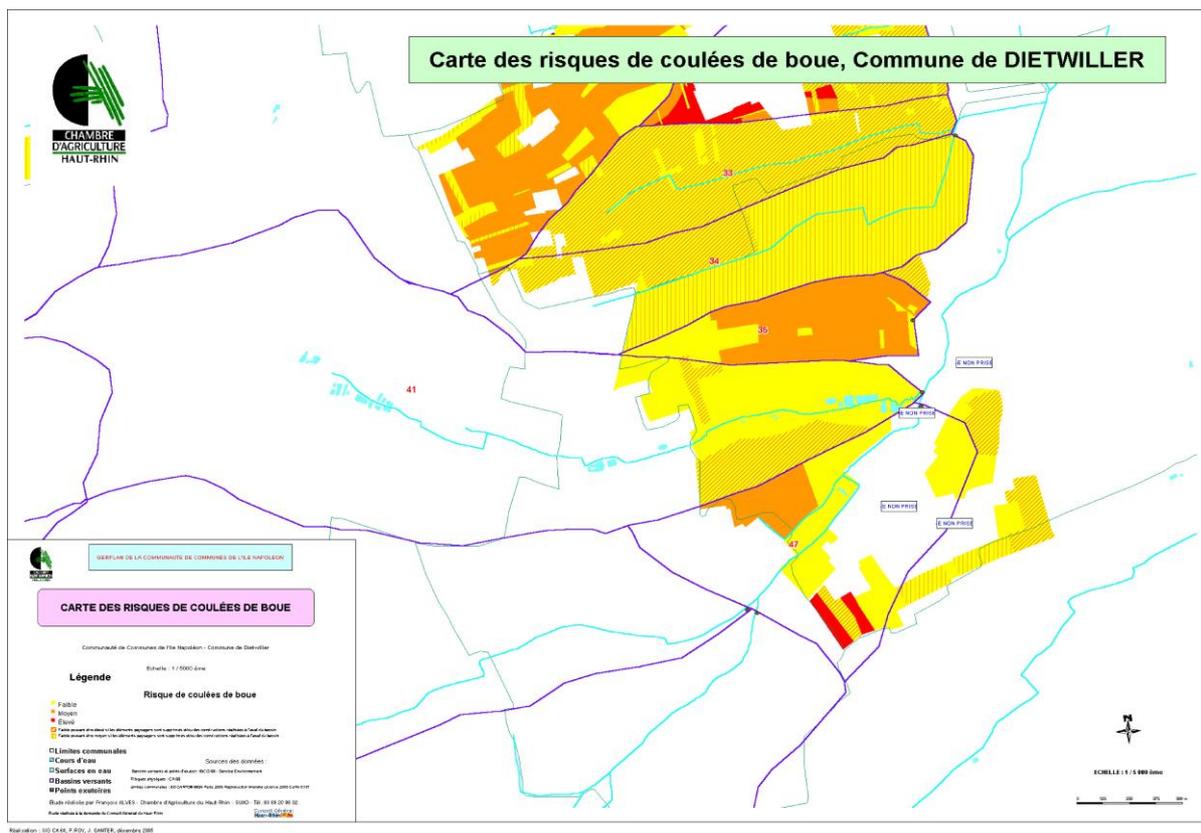
Compte tenu, de la nature géologique des sols, le Sundgau est particulièrement concerné par ce phénomène qui se manifeste sous forme de coulées d'eaux boueuses. La texture limoneuse des sols favorise la battance qui se développe sous l'action de fortes précipitations printanières (mai) à un moment où les réserves en eau du sol sont encore saturées.

Ce risque naturel est aggravé par la suppression des prairies et la culture du maïs dont le cycle végétatif relativement court laisse les terres agricoles sans couverture végétale au printemps. L'infiltration des eaux pluviales peut être également réduite par le tassement des sols limoneux sous le poids des machines agricoles.

Selon la cartographie de la sensibilité à l'érosion établie par l'ARAA¹, DIETWILLER est concernée par un risque faible, moyen à fort ponctuellement. Le diagnostic réalisé dans le cadre du GERPLAN confirme l'existence d'un risque faible à élevé ponctuellement.

Dans un premier temps, les mesures préventives consistent à éviter tout développement de l'urbanisation dans les secteurs considérés.

¹ Association pour la Relance Agronomique en Alsace



Dans un deuxième temps des mesures agricoles efficaces pour réduire l'érosion peuvent être mises en œuvre à l'échelle de l'ensemble du bassin versant par une rotation des cultures, la localisation pertinente de zones enherbées, des techniques culturales sans labour (TSL), la remise en herbe de certaines parcelles, le maintien et la plantation de haies....

Ainsi, les agriculteurs de la commune ont réalisé des aménagements qui réduisent de façon substantielle le risque de coulées de boues : création d'un fossé en bordure du lotissement jouxtant la commune de Landser, localisation de la jachère dans les secteurs sensibles à proximité des habitations.

Compte tenu des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure, il n'y a pas d'enjeu particulier à noter concernant ce point là.

Phénomène de retrait gonflement d'argile :

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume de formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, a rendu obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020, afin de sécuriser les constructions, l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des niveaux d'aléa moyen ou fort, d'une part pour les ventes de terrains à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comprenant pas plus de deux logements. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2020, une nouvelle cartographie requalifie les zones d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain. Concernant la commune de Dietwiller, il apparaît que celle-ci est exposée à un aléa faible ou moyen.



Tout nouveau projet de construction devra respecter les dispositions particulières applicables à chaque niveau de risque.

6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
<u>1. Création de l'OAP du chemin de la Vieille Tour</u>	<p>Le périmètre concerné était déjà classé par le PLU initial en zone urbanisable (UB). La mise en place de cette OAP permet de limiter la consommation foncière en fixant les conditions d'une urbanisation adaptée du site, tout en intégrant la prise en compte d'un certain nombre de contraintes spécifiques.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Intégration dans le cadre de l'OAP des dispositions permettant la protection ou la valorisation des boisements et du chemin creux.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Prise en compte de l'espace naturel sensible du secteur de la colline.</p> <p>Pas d'incidence négative.</p>	<p>Prise en compte des paysages environnants. Intégration du projet dans le contexte spatial existant.</p> <p>Pas d'incidence négative.</p>	<p>Maitrise de l'impact de la future urbanisation : organisation de la desserte et des accès, trafic limité, faible densification...</p> <p>Pas d'incidence négative</p>
<u>2. Renforcement des conditions de protection des chemins creux</u>	<p>Préservation en l'état des espaces concernés. Pas de possibilités de consommation foncière.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Renforcement des conditions de maintien des continuités naturelles concernées.</p> <p>Maintien de la nature en ville.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Le renforcement des mesures de protection locales s'inscrit dans le cadre plus général de la préservation des milieux naturels et de valorisation des milieux agricoles.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Préservation des paysages existants en milieux agricoles et urbains.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Pérennisation des fonctions spécifique : maintien des talus existants...</p> <p>Pas d'incidence négative.</p>
<u>3. Création ou actualisation d'emplacements réservés :</u> Aménagement/ extension du cimetière (ER n°3)	<p>Faible consommation du périmètre existant.</p> <p>Pas d'incidence.</p>	<p>Maintien des périmètres EBC existants.</p> <p>Pas d'incidence.</p>	/	<p>Valorisation des abords du cimetière.</p> <p>Incidence positive.</p>	/

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Elargissement de l'emprise publique de la rue des Vosges (ER n°13)	Consommation foncière limitée. Pas de modification notable. Pas d'incidence particulière.	Plantations prévues le long de cette voie. Incidence positive.	Pas de ponction de terrain en zone agricole ou naturelle. Pas d'incidence particulière.	Amélioration de l'aspect paysager le long de la voie. Incidence positive.	Amélioration des conditions de circulation douce le long de cette voie. Incidence positive.
Réalisation d'un poste de transformation électrique (ER n°16)	Consommation foncière limitée. Pas d'incidence particulière.	Pas d'incidence.	Faible consommation d'espace. L'emprise concernée est classée en zone urbaine par le PLU. Pas d'incidence particulière.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.
Création d'une place de retournement au fond de la rue des Vosges (ER n°17)	Consommation foncière limitée. Pas d'incidence particulière.	Pas d'incidence.	Faible consommation d'espace. L'emprise concernée est classée en zone urbaine par le PLU. Pas d'incidence particulière.	Pas d'incidence.	Amélioration des conditions de circulation locale. Incidence positive.
Protection d'une partie du talus existant au niveau du chemin de la Vieille Tour (ER n°15)	Compte tenu de la vocation affichée, les emprises concernées seront préservées de toute possibilité d'urbanisation. Incidence positive.	Renforcement de la continuité écologique locale existante Incidence positive.	La vocation de l'ER participe à la préservation des espaces non urbanisés locaux. Incidence positive.	Préservation locale. Incidence positive.	Limitation des possibilités de débouché sur la voie existante. Incidence positive.
Gestion et mise en valeur d'une partie du chemin creux	Compte tenu de la vocation affichée, les emprises concernées seront préservées de toute possibilité d'urbanisation. Incidence positive	Renforcement de la continuité écologique locale existante. Incidence positive.	La vocation de l'ER participe à la préservation des milieux naturels. Incidence positive.	La vocation de l'ER participe à la préservation des paysages en zone urbaine. Incidence positive.	/

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
<p><u>4. Site de la colline :</u></p> <p>Prise en compte de la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS)</p> <p>Création des secteurs N1 et N2 - maîtrise des aménagements possibles</p>	<p>La création de l'ENS permet de mettre en lumière l'intérêt et les enjeux sur le site. A travers le droit de préemption spécifique, il rend également possible des d'acquisitions foncières par les collectivités, puis la mise en place d'actions de préservation, de valorisation...</p> <p>La prise en compte par le PLU de l'existence de cette zone de protection n'entraîne pas de disposition réglementaire particulière.</p> <p>Pas d'incidence réglementaire directe. Mise en avant de l'intérêt de site et possibilités de mener des actions concrètes, hors PLU, de préservation et mise en valeur des espaces.</p>				
	<p>Réduction des possibilités d'urbanisation (équipements publics).</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Renforcement de la préservation du site : réduction des actions d'aménagement possibles.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Préservation de la quasi-totalité du site.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Limitation des aménagements possibles.</p> <p>Incidence positive.</p>	<p>Limitation des possibilités de créer des aménagements. Possibilité de pérenniser l'activité agricole existante.</p> <p>Incidence positive.</p>
<p><u>5. Actualisations, modifications et précisions diverses apportées au règlement.</u></p> <p>Complément apporté en UA et UB à la disposition existante concernant les voies en impasse.</p> <p>Actualisation d'une disposition relative à la hauteur des constructions en zones U et AU</p>	<p>Pas d'incidences particulières.</p> <p>Valorisation de la surface constructible autorisée dans le cadre de tout projet de construction.</p> <p>Incidence positive</p>	<p>Pas d'incidences particulières.</p> <p>Pas d'incidence.</p>	<p>Pas d'incidences particulières.</p> <p>Pas d'incidence.</p>	<p>Pas d'incidences particulières.</p> <p>Pas d'incidence.</p>	<p>Possibilité d'améliorer au niveau local les déplacements doux.</p> <p>Incidence positive.</p> <p>Pas d'incidence.</p>

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Modification du règlement concernant les toits plats le long de la rue du Général de Gaulle	Pas d'incidence particulière	Pas d'incidence particulière.	Pas d'incidence particulière.	La modification réglementaire apportée améliore la capacité de préservation des perspectives traditionnelles le long de la rue du Général de Gaulle. Incidence positive.	Pas d'incidence particulière.
Complément apporté aux normes de stationnement applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UA	Limitation de l'artificialisation des sols. Incidence positive	Pas d'incidence particulière	Pas d'incidence particulière	Pas d'incidence particulière	Pas d'incidence particulière
Renforcement des obligations concernant la création de plantations en zones U et AU	Pas d'incidence.	Mesure qui participe à la création d'espaces arborés supplémentaires Incidence positive.	Pas d'incidence.	Amélioration de l'aspect paysager des opérations. Incidence positive.	Pas d'incidence
Intégration de l'obligation de prévoir une aire de stockage des déchets par opération d'urbanisation	Pas d'incidences particulières.	Pas d'incidences particulières.	Pas d'incidences particulières.	Pas d'incidences particulières.	Amélioration au niveau local des conditions de stockage des déchets ménagers. Incidence positive.

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Conditions concernant les aménagements en zone d'activités	Renforcement des conditions d'urbanisation pour des logements de fonction. Incidence positive.	Préservation des configurations existantes. Pas d'incidence.	Pas d'incidence	Pas d'incidence particulière	Maintien de la vocation initiale de la zone d'activités. Pas d'incidence particulière.
Compléments apportés concernant les interdictions de dépôts en zones A et N	Maintien en l'état des espaces. Incidence positive.	Limitation des impacts sur les milieux protégés. Incidence positive.	Préservation des destinations et qualités de ces espaces. Incidence positive.	Limitation des possibilités de création de point visuels négatifs. Incidence positive.	Limitation des risques et nuisances. Incidence positive.
Renforcement des dispositions concernant les clôtures en zones A et N	Pas d'incidence	Définition de dispositions de nature à favoriser les déplacements de la petite faune... Incidence positive	Les dispositions formulées ne remettent pas en cause la cohérence des espaces agricoles ou naturels. Pas d'incidence	Les dispositions formulées permettent d'inscrire les clôtures dans leur environnement paysager. Incidence positive	Pas d'incidence particulière
Assouplissement des normes de stationnement concernant les logements collectifs/intermédiaires	Limitation de l'artificialisation des sols. Incidence positive.	Pas d'incidences.	Pas d'incidences.	Pas d'incidences.	Pas d'incidences.

De façon générale, la commune souhaite, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, mettre en avant sa volonté de renforcement des protections environnementales existantes sur son territoire tout en définissant des conditions optimales pour l'aménagement des site et secteurs concernés par la modification.

7. Justification avec les normes supra-communales

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié, notamment avec le SCoT de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019.

8. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique jointes au dossier de PLU approuvé.

9. La procédure adoptée

Les changements présentés respectent les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne modifient pas les orientations définies par le PADD, ne réduisent pas 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, et ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

De plus, ces changements ne concernent pas l'ouverture d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, et ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée.

10. Compléments apportés suite aux avis émis par les personnes publiques associées et après enquête publique

Suite à ces deux phases, des modifications ont été apportées aux documents présentés à l'enquête publique, avant approbation finale du projet.

Les points ayant évolués sont les suivants :

- **Zone UE** : Demandes de la Collectivité Européenne d'Alsace et de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole
 - Marge de recul par rapport à la RD 201 : compte tenu de certains projets encore envisageables dans cette partie de territoire (piste cyclable, aménagement de la RD), il a été demandé de supprimer l'évolution projetée de l'article UE 6.1. et de revenir à une marge de recul minimale de 25 mètres.
 - Autorisation explicite de la fonction « restauration » dans la zone UE : la demande portait sur l'intérêt local de développer des services aux salariés au sein de la zone UE existante. Les articles UE 1 et UE 2 ont été complétés dans ce sens.

Documents modifiés : Note de présentation et règlement.

- **Zone N** – Demande de la Chambre d’Agriculture Alsace

L’article 2 du règlement de la zone naturelle N a été complété afin de répondre à une demande formulée visant à autoriser les abris de pâture de façon à assurer la protection des animaux dans le secteur de la colline (ENS) compte tenu de la présence de parcelles en prairie. La possibilité de réaliser ces constructions a toutefois été assortie de conditions spécifiques : fermeture sur trois côtés, emprise au sol limitée à 40 m² (article N 9.) et hauteur inférieure à 2,80 mètres (article N 10.)

A noter que seul le secteur N 1 se trouve concerné par l’évolution précédente. Le secteur N 2 étant exclu de celle-ci compte tenu de sa vocation affichée à recevoir un équipement d’intérêt collectif.

Documents modifiés : Note de présentation et règlement.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

2. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le vice-Président :

Rémy NEUMANN



Jun 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I - ZONE UA.....	8
CHAPITRE II - ZONE UB.....	18
CHAPITRE III - ZONE UE.....	28
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	34
CHAPITRE V - ZONE A.....	42
CHAPITRE VI - ZONE N.....	48

La présente procédure de modification nécessite une adaptation du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Page 3 – dispositions générales : division du territoire en zones.

Page 6/7 – dispositions générales : glossaire.

Page 9 – article UA 1.8.

Page 10 – article UA 3.1.

Page 14 – article UA 10.1

Page 15 – article UA 11.3.

Page 16 – articles UA 12., UA 13. et UA 14.2.

Page 18 – paragraphe introductif présentant la zone et les secteurs.

Page 19 – articles UB 1.8. et UB 2.1.

Page 20 – article UB 2.7.

Page 22 – articles UB 3.1. et UB 3.2.

Page 23 – article UB 6.2.

Page 24 – article UB 10.1.

Page 25 – articles UB 10.2 et UB 11.4.

Page 26 – articles UB 13. et UB 14.2.

Page 28 – article UE 1. et UE 2.1.

Page 29 – articles UE 2.3.,UE 3.1. et UE 3.2.

Page 38 – article AU 4.4.

Page 39/40 – article AU 10.1.

Page 41 – articles AU 13. et AU 14.2.

Page 42 – article A 1.1.

Page 43 – article A 1.7.

Page 45 – article A 3.2.

Page 47 – article A 11.4.

Page 48 – Paragraphe introductif présentant la zone et les secteurs.

Page 49 - article N 1.1.

Page 50 – article N 2.1.

Page 51 - article N 2.10.

Page 52 – articles N 2.13., N 2.14. et N 3.2.

Page 53 – articles N 9., N 10.1. et N 10.5.

Page 54 – articles N 11.4. et N 11.5.

Page 56 – annexe n°1.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DIETWILLER tel que délimité sur les différents plans de zonage.

2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de DIETWILLER, en vigueur jusqu'au 27 mars 2017.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joint au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35 et de la RD 201. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- ✚ la zone **UA** à dominante d'habitat comporte, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'équipements collectifs. Cette zone s'inscrit dans le centre ancien de la commune.
- ✚ la zone **UB** d'habitat essentiellement pavillonnaire est susceptible d'accueillir des activités compatibles avec sa vocation principale.
Cette zone intègre deux secteurs UBt et UBt1, destinés à l'accueil de projets de construction. Leur localisation à proximité du site de la Vieille Tour suppose la définition de certaines dispositions particulières.
- ✚ la zone **UE** correspond à la partie communale de la zone d'activités intercommunale de Dietwiller/Schlierbach.
- ✚ Le secteur **AUa** d'urbanisation future, situé au sud/ouest du village, met en avant une destination principale d'habitat. L'urbanisation de ce site permettra le moment venu de compléter la trame urbaine dans ce quartier.
Un site AUa au nord/est, en entrée de village, présente une vocation similaire au quartier précédent.
Ce secteur est scindé en deux sous-secteurs AUa 1 et AUa 2 de façon à définir un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation du site.
Le secteur d'urbanisation future AUe aura vocation à accueillir des activités économiques sur le long terme. Il s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités UE existante en bordure de la RD 20. Ce secteur n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière
- ✚ La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
Elle comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée Aa qui doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de préserver le potentiel paysager des sites, d'éviter de nouvelles constructions à proximité de la RD 201,...
- ✚ La zone naturelle **N** est protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.
Le secteur N1 englobe l'emprise du site de la colline, classé en tant que zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.
Le secteur N2 regroupe un périmètre du secteur N1 destiné à accueillir l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également présentés les secteurs suivants :

Le secteur **Nh** présente un intérêt environnemental particulier compte tenu de son caractère de zone humide,

Le secteur **Nvt** englobe les abords de la Vieille Tour et du cimetière de manière à protéger le site de toute nouvelle urbanisation non liée à l'existant,

Le secteur **Nu** est destiné à permettre le maintien des différentes activités non agricoles, existantes sur trois sites différents situés dans la zone agricole. Ce secteur est ainsi composé :

- le sous-secteur **Nu1** intègre une salle de reception/banquets ainsi qu'une maison d'habitation et des annexes ;
- le sous-secteur **Nu2** accueille une activité commerciale et une maison d'habitation ;
- le sous-secteur **Nu3** délimite l'emprise accueillant les constructions liées au centre équestre en activité.

Le secteur **Ng** intègre 3 sites correspondant à d'anciennes gravières dont l'intérêt environnemental doit être mis en valeur,

Le secteur **Ns** destiné à la réalisation de projets de sport/loisirs.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les différents plans de zonage du P.L.U.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement". A DIETWILLER, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 5 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre à condition que :

- le bâtiment ne revête pas un caractère dangereux pour la sécurité de la circulation.
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante.

6. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

7. DISPOSITIONS DIVERSES

- 7.1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007.
- 7.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007.

8. GLOSSAIRE

Abris de pâture :

Construction ouverte sur le devant destinée à l'abri des animaux, d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Abris de pêche :

Construction destinée à accompagner la pratique de la pêche, d'une emprise au sol maximale de 20 m².

Acrotère :

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps

Le point le plus élevé de l'acrotère, garde-corps inclus, sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.

Affouillement :

Creusement, dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement de la voie :

Limite commune entre un fonds privé et la voie.

Carport :

Abri couvert totalement ouvert sur les côtés, destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Construction annexe :

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, d'une surface maximale de 40 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises....

Egout du toit :

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Exhaussement :

Ajout ponctuels de matériaux afin d'élever le niveau du sol dans le cadre d'un aménagement.

Extension mesurée :

L'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal. Cette notion implique également une seule extension possible par bâtiment.

Faîtage :

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

Installation :

Construction, aménagement ou équipement destiné à un usage particulier.

Limites séparatives :

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public.

Niveau du terrain après aménagement :

Niveau du terrain après aménagement autorisé par un permis d'aménager.

Premier rang (implantation de constructions) :

Un bâtiment est considéré être implanté au premier rang d'un terrain, le long de la rue du Général de Gaulle, lorsqu'il est situé en front de rue et non à l'arrière d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le bâtiment est généralement situé à proximité de la voie et s'inscrit dans la continuité visuelle des volumes bâtis existants en périphérie.

Tout bâtiment réalisé sur une parcelle libre, en retrait de plus de 18 m de l'alignement de la rue du Général de Gaulle est considéré comme située en deuxième rang.

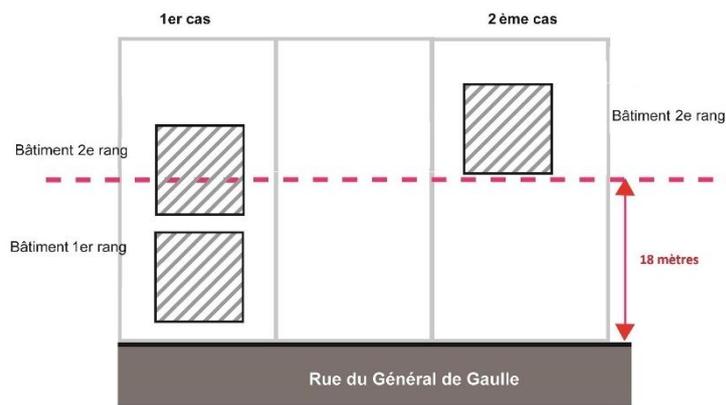


Illustration graphique présentée à titre indicatif

Risque d'inondation :

Suite à la consultation des services compétents, deux types de risques différents sont définis, sur la base de l'étude Hydraulique du Conseil Départemental du Haut-Rhin (2016), présentant les hauteurs d'eau attendues, en cas de crue centennale :

- risque faible : hauteur d'eau inférieures à 0,50 mètre ;
- risque modéré : hauteur d'eau entre 0,50 mètres et 0,90 mètres.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,...

Terrain naturel :

Sauf dispositions spécifiques définies en zone AU, il s'agit du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Tuiles plates traditionnelles :

Tuiles traditionnellement utilisées dans les centres anciens alsaciens, à écailles, également connues sous l'appellation « queue de castor » ou sous le terme germanique « Biberschwanz ».

Tuiles à emboîtement :

Désigne les tuiles mécaniques à pureau plat ainsi que les tuiles mécaniques à reliefs.

CHAPITRE I - ZONE UA

« La zone **UA** à dominante d'habitat comporte, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'équipements collectifs. Cette zone s'inscrit dans le centre ancien de la commune.

Elle comprend un périmètre localisé dans les parties basses du village proche du ruisseau «Le Muhlbach», concerné par un risque d'inondation faible. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte du risque identifié, sont définies». (Extrait du rapport de présentation).

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les établissements industriels.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.5. La démolition des bâtiments ou éléments architecturaux préservés, à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, matérialisés au plan de zonage.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les places collectives non couvertes de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs et bungalows ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou aux activités autorisées dans la zone ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
 - toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

1.7. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

1.7.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.

1.7.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,
- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

2.2. Les bâtiments à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte aux caractères architectural et patrimonial de l'édifice.

2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.4. Après démolition d'un immeuble menaçant ruine ou sinistré, dans un délai maximum de 5 ans, la nouvelle construction pourra, si elle ne change pas de destination s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée, et à l'emplacement du bâtiment initial, nonobstant les articles UA6 à UA14 à condition que l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.

2.6. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 11, sont soumises à déclaration préalable.

2.7. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :

2.7.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :

- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
- la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments existants.

2.7.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- les citernes doivent être lestées.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Lorsque ces voies ont vocation à desservir plus de 2 logements, leur largeur minimale est fixée à 6 mètres.

3.1.3. Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, la connexion de celle-ci aux sentiers ou passages existants à proximité, devra être prévue sauf impossibilité matérielle.

De plus, toute impasse devra prévoir dans sa partie terminale, une possibilité d'accès piéton ou cyclable vers les zones périphériques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès.
- 3.2.2. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie sont limitées à un seul accès par tranche de 30 mètres de façade, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2.3. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les évacuations d'eaux usées doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs destinés à ralentir l'écoulement des eaux pluviales, et adaptés aux opérations et aux terrains.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle.

Les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé au réseau pluvial public lors de sa future mise en place.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Toutefois le long des rues ou sections de rues où il existe un alignement architectural, les constructions nouvelles devront être implantées sur cet alignement.

Concernant les constructions prévues en premier rang le long de la rue du Général de Gaulle, celles-ci devront être positionnées de façon à présenter un pignon sur rue et le faitage principal perpendiculaire à la voie.

- 6.2.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les bâtiments publics, sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.
- 6.4.** Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

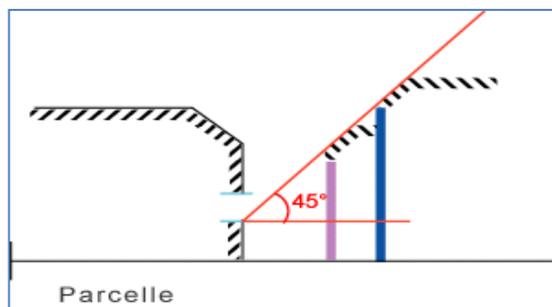
- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.
- 7.2.** Toutefois les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UA 8.

- dans les autres cas, si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et leur longueur totale, 30 % de la limite séparative sur laquelle s'implante le bâtiment, avec un maximum autorisé de 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** En cas de bâtiment existant édifié régulièrement, implanté sur limite séparative ou en recul des limites séparatives, la réhabilitation, la transformation et la reconstruction sont autorisées quelle que soit la longueur du bâtiment concerné toutefois sans augmentation des dimensions initiales de la construction (longueur, hauteur, largeur).
- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les bâtiments publics, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres, sauf pour les piscines et annexe du type abri de jardin, garage...
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain. L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 250 m², exception faite pour les équipements publics et en cas de réhabilitation, transformation de bâtiments existants édifiés régulièrement sans dépassement de l'emprise au sol initiale.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain naturel est inférieure à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur du faîtage est limitée à 12 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies, ...)

Pour les constructions situées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction, en projection verticale jusqu'au terrain naturel.

- 10.2.** Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 8 m à l'acrotère ou à l'égout du toit, et 13 mètres au faitage (sauf contraintes techniques telles que cheminées, saillies,...) ;
- 10.3.** En cas de bâtiment existant édifié régulièrement d'une hauteur supérieure à 12 mètres, les travaux de réhabilitation, de transformation et de reconstruction sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** L'implantation et les volumes des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- 11.2.** Le long de la rue du Général de Gaulle, la longueur de façade de tout bâtiment est limitée à un maximum de 20 mètres, exception faite pour les équipements publics et les bâtiments à usage agricole et artisanal et en cas de réhabilitation, de transformation et de reconstruction de bâtiments existants édifiés régulièrement d'une longueur supérieure à 20 mètres et sans dépassement de la longueur initiale de la construction.

Concernant les constructions implantées à l'arrière des bâtiments d'habitation existants le long de la rue du Général de Gaulle, ou le long des autres voies de la zone UA, leur longueur sur façade est limitée à un maximum de 25 mètres.

De plus, les exceptions prévues à l'article UA11.2. (équipements publics, bâtiments agricoles,...) sont également applicables dans le cadre de ce chapitre

- 11.3.** Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale.

La disposition précédente ne concerne pas les cas de réhabilitation d'une toiture existante ne respectant pas initialement ces limites.

Les toits plats sont cependant autorisés, sauf pour les constructions implantées au premier rang¹, le long de la rue du Général de Gaulle.

¹ Cf définition correspondante intégrée dans le glossaire

Pour les constructions implantées en deuxième rang, le long de la voie précédente, les toits plats ne sont autorisés que s'il existe déjà une construction implantée en premier rang.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine de la commune.

Sauf pour les toits plats, les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles plates à emboîtement, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Ces dernières auront une densité supérieure ou égale à 12,5 tuiles au mètre carré.

11.4. Les lucarnes (chiens assis, lucarnes rampantes, ...) ne peuvent occuper plus du tiers du linéaire de chaque façade.

11.5. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions présentant des décors en pierre et en pan de bois, dont la qualité architecturale justifie la préservation. La liste des bâtiments concernés est reportée en annexe n°2.

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments précédents sera cependant autorisée, de façon ponctuelle, en l'absence d'atteinte à la qualité architecturale de la construction.

11.6. Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre.

Elles seront constituées soit par des haies vives ou par une clôture en bois ajourée, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn). La hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0,60 mètre.

De plus, à l'intersection de deux voies (publiques ou privées), les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

11.7. La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies vives, de préférence selon la liste fournie en annexe n° 3 du règlement, par un grillage ou une clôture en bois, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn), soit par un mur plein.

La hauteur des murs pleins ou du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre.

11.8. Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).

11.9. Le remblaiement ou le décaissement du terrain naturel est interdit à moins de 2 mètres de toute limite de propriété. Toutefois, le décaissement est autorisé à moins de 2 mètres de toute limite de propriété pour la construction d'une piscine enterrée ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

11.10. Sur terrain en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

11.11. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain sont interdits.

- 11.12.** Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, l'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise de constructions autorisées.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La possibilité d'accéder directement à toute place de stationnement créée devra être privilégiée.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des capacités de stationnement public existent dans l'environnement immédiat du site du projet, et s'avèrent suffisantes pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places de stationnement supplémentaires sur l'unité foncière concernée par le projet.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 30% au moins de la superficie libre.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.
- 14.2.** Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.

« La zone UB d'habitat essentiellement pavillonnaire est susceptible d'accueillir des activités compatibles avec sa vocation principale.

Cette zone intègre deux secteurs UBt et UBt1 destinés à l'accueil des projets de construction. Leur localisation à proximité du site de la Vieille Tour suppose la définition de certaines dispositions particulières.

La zone UB comprend deux périmètres à risque d'inondation, situés sur les parties basses proche du ruisseau «Le Muhlbach».

Un premier périmètre, assez étendu, est concerné par un risque d'inondation faible, constructible sous conditions. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte du risque identifié, sont définies.

Un second périmètre, beaucoup plus restreint spatialement, est concerné par un risque d'inondation modéré. A ce titre, la constructibilité de ces espaces est fortement limitée». (Extrait du rapport de présentation).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. Les établissements industriels.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou aux activités autorisées dans la zone ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
 - toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.5. Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » figurant aux plans de zonage, et ne respectant pas les dispositions présentées à l'article UB 2.7.

1.6. Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

1.6.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.

1.6.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,
- la réalisation de sous-sols.
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.7. Dans le périmètre de la zone UB reporté aux plans de zonage, au titre du site à risque d'inondation modéré, sont interdits :

1.7.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

- toute extension de plus de 20 m² de l'emprise au sol de toute construction ou installation ;
- tout nouvel aménagement des sous-sols existants à usage d'habitation ou d'activités.

1.7.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

Toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article UB 2.9.2., et notamment :

- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 90 cm,
- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs **UBt** et **UBt1**, toute opération devra être compatible avec les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présentées dans les documents correspondants.

2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles existants sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

- 2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.4.** Après démolition d'un immeuble menaçant ruine ou sinistré, dans un délai maximum de 5 ans, la nouvelle construction pourra, si elle ne change pas de destination s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée nonobstant les articles UB 6 à UB 14 à condition que l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.
- 2.5.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.
- 2.6.** L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 11, sont soumises à déclaration préalable.
- 2.7.** Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les arbres identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...
- 2.8.** Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :
- 2.8.1.** Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :
- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
 - la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments, activités et équipements existants.
- 2.8.2.** Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :
- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
 - les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
 - les citernes doivent être lestées.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

2.9. Dans le périmètre de la zone UB reporté aux plans de zonage, au titre du site à risque d'inondation modéré, sont admis sous conditions :

2.9.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :

- l'extension limitée, inférieure à 20 m², des bâtiments existants, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la côte du terrain naturel augmenté de 90 cm.
- les travaux usuels d'entretien des constructions existantes ;
- les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

2.9.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 90 cm.
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant sur le site.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, la connexion de celle-ci aux sentiers ou passages existants à proximité, devra être prévue sauf impossibilité matérielle.

De plus, toute impasse devra prévoir dans sa partie terminale, une possibilité d'accès piéton ou cyclable vers les zones périphériques.

- 3.1.3 Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée.
- 3.2.2. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie sont limitées à un seul accès par tranche de 30 mètres de façade, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2.3. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2.4. Concernant les périmètres des chemins creux, dont les espaces boisés classés sont à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, la création de nouveaux accès ou l'élargissement des accès existants est interdit.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

Les évacuations d'eaux usées doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs destinés à ralentir l'écoulement des eaux pluviales, et adaptés aux opérations et aux terrains.

Concernant le secteur du Rosberg, situé entre la RD6b et la rue du pâturage, l'infiltration à la parcelle sera la règle.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle.

Les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé au réseau pluvial public lors de sa future mise en place.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies, sauf les bâtiments annexes qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Dans les secteurs **UBt** et **UBt1**, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie de desserte. Dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres par rapport à cet alignement sera demandée, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre.

6.3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Concernant les constructions prévues en premier rang le long de la rue du Général de Gaulle, celles-ci devront être positionnées de façon à présenter un pignon sur rue.

6.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les bâtiments publics, sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.

6.5. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.
- 7.2. Toutefois les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UB 8.
 - si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur longueur totale 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et annexe du type abri de jardin, garage...
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain. L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 250 m², exception faite pour les équipements publics et en cas de réalisation de projets architecturaux communs..

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.
Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain naturel est inférieure à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur du faîtage est limitée à 12 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies,).

- 10.2.** Dans les secteurs **UBt** et **UBt1**, le nombre de niveau ne pourra excéder un à l'égout du toit et 2 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables.
La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 3 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.
La hauteur du faîtage est limitée à 7 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies,...).
- 10.3.** Pour les constructions situées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction, en projection verticale jusqu'au terrain naturel.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** L'implantation et les volumes des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** La longueur de façade de tout bâtiment est limitée à un maximum de 20 mètres, exception faite pour les équipements publics. Toutefois, cette longueur pourra être portée à 24 mètres en cas de réalisation d'habitat individuel groupé, sous réserve que la construction ne comprenne pas plus de deux logements.
- 11.3.** Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées dans le même aspect que les façades principales.
- 11.4.** Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf en secteur UBt ou pour les constructions implantées au premier rang¹, le long de la rue du Général de Gaulle.
Pour les constructions implantées en deuxième rang, le long de la rue du Général de Gaulle, les toits plats ne sont autorisés que s'il existe déjà une construction implantée en premier rang.
Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la pente de toiture des bâtiments annexes.
- 11.5.** Les lucarnes (chiens assis, lucarnes rampantes, ...) ne peuvent occuper plus du tiers du linéaire de chaque façade.
- 11.6.** Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre.

Elles seront constituées soit par des haies vives, de préférence selon la liste des végétaux en annexe, ou par une clôture en bois ajourée, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn).

Les murs bahuts ne devront pas excéder 0,60 mètre.

Toutefois, à l'intersection de deux voies (publiques ou privées), les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

¹ Cf définition correspondante intégrée dans le glossaire

- 11.7.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies vives, par un grillage ou une clôture en bois, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn), soit par un mur plein. La hauteur des murs pleins ou du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre.
- 11.8.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).
- 11.9.** Le remblaiement ou le décaissement du terrain naturel est interdit à moins de 2 mètres de toute limite de propriété. Toutefois, le décaissement est autorisé à moins de 2 mètres de toute limite de propriété pour la construction d'une piscine enterrée ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.
- 11.10.** Sur terrain en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.
- 11.11.** Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain sont interdits.
- 11.12.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation, identifiés aux plans de zonage, l'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.
- 14.2.** Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.

« La zone UE correspond à la partie communale de la zone d'activités intercommunale de Dietwiller/Schlierbach. A noter que sont implantés à l'intérieur de cette zone : un centre équestre et une plateforme de traitement des déchets verts.

La zone UE a vocation à accueillir de nouvelles activités économiques. Des disponibilités foncières sont encore présentes pour l'implantation de nouveaux projets ». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2,
- les établissements comportant des activités exclusivement commerciales, sauf activités de restauration.
- la création de nouvelles structures à usage agricole,
- les installations classées dont l'activité principale est la fabrication des substances toxiques, explosives, inflammables, combustibles, corrosives et radioactives.
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique :

- 2.1.** Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et tertiaire, dont les activités de restauration.
- 2.2.** Les constructions et installations à usage commercial, d'une surface maximale de 300 m², si elles sont le complément indispensable à une activité de production implantée dans la zone.
- 2.3.** Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs éventuelles annexes, dans la limite d'un logement maximum par établissement sous réserve des dispositions suivantes :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des

règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités ;

- que la surface de plancher par logement ne dépasse pas 20% de la surface du bâtiment d'activités, avec une limite maximale fixée à 100 m².

- 2.4. L'aménagement ou l'extension mesurée des établissements ou des bâtiment d'habitation existants à condition qu'il n'en résulte pas de création de nouveaux logements.
- 2.5. Les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités existantes dans la zone.
- 2.6. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités et constructions admises.
- 2.8. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE 11.6, sont soumises à déclaration préalable.

Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies doivent avoir une largeur de plate-forme de 8 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les conditions d'accès [à la parcelle] sont de nature à porter atteinte aux aménagements et équipements publics existants.

Les accès directs sur la RD 201 sont interdits.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

Les eaux de ruissellement des parkings transiteront par un bac débourbeur, séparateur d'hydrocarbure, avant évacuation.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité et de télécommunication devront être souterrains.

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Les constructions de toute nature seront implantées :

- à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement des voies,
- à 25 m au moins de l'axe de la RD 201. Cette distance est portée à 50 m pour les bâtiments d'habitation.

- 6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.

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

- 7.1.** Toute construction devra être implantée à 30 m au moins de la lisière de la forêt.
- 7.2.** En sus des dispositions visées à l'article UE 7.1, la construction sur limites séparatives est autorisée, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent. Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 m.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à défaut à l'acrotère, sauf contraintes techniques (cheminées, saillies, ...).

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** L'architecture des constructions doit être conçue en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.2.** L'implantation et les volumes des constructions et les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans le paysage.
- 11.3.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense, de préférence selon la liste fournie en annexe du règlement.

- 11.4.** Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- 11.5.** Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.
- 11.6.** La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de réalisation de mur bahut leur hauteur est limitée à 0,50 m.
- 11.7.** Les panneaux ajourés en béton moulés dit «décoratifs», les panneaux plastifiés pleins ou ajourés, de même que les compositions de panneaux par tubes horizontaux, sont strictement interdits.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces libres doivent être plantés. En aucun cas ces surfaces plantées ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE IV - ZONE AU

« Il s'agit de différents secteurs, présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts, sous conditions, à l'urbanisation à plus ou moins long terme dans le cadre du PLU approuvé.

Ils sont définis comme suit :

Le secteur **AUa** met en avant une destination principale d'habitat. Deux sites différents sont localement concernés par ce type de secteur :

- Un site au sud/ouest du village. L'urbanisation de ce site permettra le moment venu de compléter la trame urbaine dans ce quartier.
- Un site au nord/est, en entrée de village. L'urbanisation de ce secteur, dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement permettra à terme de proposer une façade urbaine cohérente et une sécurisation des déplacements pour cette entrée de village. Dans les sous-secteurs AUa1 et AUa2, en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la réalisation des réseaux et voirie pourra s'effectuer en une seule fois. Cependant, l'urbanisation des lots se fera obligatoirement en 2 tranches. La seconde ne pourra débuter que lorsque 70% des autorisations de la première tranche seront délivrées. Le secteur AUa (AUa1 et AUa2) est concerné par un risque d'inondation faible. En conséquence des prescription particulières, de nature à intégrer la prise en compte du risque identifié, sont définies ...»

Le secteur d'urbanisation future AUe aura vocation à accueillir à plus long termes une éventuelle extension d'une activité économique en place dans la zone UE, en impactant le moins possible les autres activités existantes du fait de son éloignement par rapport à ces dernières. Le secteur AUe s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités UE existante en bordure de la RD 201. Il n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière ». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2 et en particulier :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - la création de tout bâtiment à usage agricole ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
 - les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...).
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.3. Dans les périmètres de sous-secteurs AUa 1 et AUa 2 concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- la construction de tout niveau d’habitation en dessous de la cote du point de référence¹ augmentée de 50 cm,
- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d’eau des constructions autorisées et des infrastructures publiques, ou à l’aménagement de la topographie locale dans le cadre d’une amélioration de la protection contre le risque existant.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Dans l’ensemble de la zone AU :

- 2.1.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants, à condition qu’il n’en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et qu’elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes et qu’elles s’intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.1.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l’entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d’intérêt général.
- 2.1.3. L’édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l’article AU 11., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.1.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d’infrastructures publiques ou à la réalisation des opérations visées aux paragraphes suivants, à condition que ces travaux ne soient pas de nature à aggraver le risque d’inondation existant.

2.2. Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

- 2.2.1. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :
 - le terrain d’opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - pour le secteur **AUa**, l’opération doit porter sur l’ensemble du secteur ;
 - pour les sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**, l’opération doit porter soit :
 - sur l’ensemble d’un secteur,
 - sur une superficie minimale de 0,5 ha,

¹ Le point de référence général est localisé au niveau de la voie, à l’intersection de la rue du Général De Gaulle et de la rue des Pâturages (altitude 246,10m)

- sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser (surface résiduelle de moins de 0,5 ha).
- toute opération devra être compatible avec les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présentées dans le document n°2.b ;
- les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

Dans ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 14.

Concernant les sous-secteurs AUa1 et AUa2, un phasage obligatoire par tranche devra être respecté : obligation de débiter l'urbanisation du site par le sous-secteur AUa1, sur la base des dispositions générales présentées dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » correspondantes. Ce n'est que lorsque 70% des autorisations de construire des lots auront été délivrées que le sous-secteur AUa2 pourra être urbanisé. Cependant, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voiries et réseaux pourront être réalisés en une seule fois.

- 2.2.2. Dans les périmètres de sous-secteurs AUa 1 et AUa 2 concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :

Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant dans les sous-secteurs :

- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur à l'altitude du point de référence augmenté de 50 cm ;
- la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments existants.

Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur à l'altitude du point de référence augmenté de 50 cm ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant dans les sous-secteurs ;
- les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- les citernes doivent être lestées.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

- 2.3.** L'ouverture à l'urbanisation du secteur **AUe** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir au minimum une largeur de plate-forme de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

De plus, toute impasse devra prévoir dans sa partie terminale, une possibilité d'accès piéton ou cyclable vers les zones périphériques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

Les évacuations d'eaux usées doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs AUa et AUa1 et AUa2, les eaux pluviales devront être retenues sur l'ensemble du site par un système collectif, avant écoulement dans le réseau séparatif ou vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les systèmes de rétention précédents.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle.

Dans le secteur AUe, les eaux de ruissellement des parkings transiteront par un bac débourbeur, séparateur d'hydrocarbure, avant infiltration qui devra être assurée par la parcelle d'implantation.

4.3. Dans le secteur AUa, les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales seront obligatoirement connectés aux réseaux existants via la rue des Beaux Prés (pas de connexion possible via la rue des Sept Clochers).

4.4. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain après aménagement, augmenté de 50 cm.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Dans le secteur AUa et les sous-secteurs AUa1 et AUa2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions suivantes, sauf pour les bâtiments annexes (garages) qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies :

- l'implantation sur limite séparative est autorisée pour les constructions ; dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie sera demandée ;
- d'autres implantations par rapport aux voies et emprises publiques seront admises en cas de projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
- dans le secteur AUa1, le long de la RD 6 b : une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie devra être respectée dans tous les cas ;

- 6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1.** Dans le secteur **AUa** et sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.
- 7.2.** Toutefois les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes :
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur longueur totale 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article AU 8.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et annexe du type abri de jardin, garage...
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans le secteur **AUa** et sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**, le nombre de niveaux quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total, y compris les combles aménageables.
Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau du terrain après aménagement est inférieure à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain après aménagement sera de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur du faîtage est limitée à 12 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies,)

Pour les constructions situées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction, en projection verticale jusqu'au niveau du terrain après aménagement.

- 10.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de hauteur.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** L'implantation et les volumes des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- 11.2.** Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées dans le même aspect que les façades principales.

Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

- 11.3.** Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles seront constituées soit par des haies vives, de préférence selon la liste présentée en annexe n°3 du règlement ou par une clôture en bois ajourée, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn). Les murs bahuts ne devront pas excéder 0,60 mètre.

Toutefois, à l'intersection de deux voies (publiques ou privées), les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

- 11.4.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies vives, par un grillage ou une clôture en bois, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn), soit par un mur plein. La hauteur des murs pleins ou du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre.

- 11.5.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).

- 11.6.** Le remblaiement ou le décaissement du terrain naturel est interdit à moins de 2 mètres de toute limite de propriété. Toutefois, le décaissement est autorisé à moins de 2 mètres de toute limite de propriété pour la construction d'une piscine enterrée ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

- 11.7.** Sur terrain en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain sont interdits.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors de voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

Dans les sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les logements individuels et intermédiaires et par tranche entamée de 45 m² pour les logements collectifs.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

- les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre,
- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

14.2. Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.

« La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée **Aa** qui doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de préserver le potentiel paysager des sites, d'éviter de nouvelles constructions à proximité de la RD 201, ...

Il est noté que certains espaces de la zone A et du secteur Aa sont concernés par des risques d'inondation faible ou modéré. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies » (**Extrait du rapport de présentation**).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2. sont interdites et notamment :

- la création d'étangs,
- l'ouverture de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts (véhicules, ferraille, déchets de toute nature,...), notamment ceux provenant d'activités non agricoles.

1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

1.3. Dans le secteur Aa, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles.

1.4. Dans les emprises concernées par les périmètres de protection de captage des eaux potables, reportées au plan de zonage n° 3c, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

1.5. Dans les périmètres agricoles concernés par un risque d'inondation modéré, identifiés au plans de zonage, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article A 2.6.

1.6. Dans les périmètres agricole concernés par un risque d'inondation faible, identifiés au plans de zonage, sont interdits :

1.6.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

Tout nouvel aménagement des sous-sols existants.

1.6.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- la construction de tout niveau en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,

- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** et du secteur **Aa**, sont admis, sous réserve du respect des prescriptions concernant les risques d'inondation :

- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments agricoles existants à condition que la vocation initiale agricole soit maintenue ;
- les travaux et installations liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures ;
- les abris d'irrigation ;
- les abris de pâture de conception légère, d'une superficie maximale de 20 m². Ces derniers sont autorisés à raison d'un abri par pâture et doivent être ouverts sur le grand côté ;
- les opérations figurant en emplacement réservé aux plans de zonage.

2.2. Dans la zone **A**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que :

- ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions animales ou végétales ou au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- les nouvelles unités agricoles soient implantées au delà d'une distance de 100 m des zones U et AU.

En outre, sont autorisées, dans les exploitations agricoles existantes, ou à créer, les constructions à usage d'habitation respectant les conditions suivantes :

- le pétitionnaire doit justifier de la nécessité pour des raisons de service et de sécurité, d'une présence constante sur le lieu de l'exploitation ;
- sauf contraintes particulières, les constructions à usage d'habitation sont édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou concomitante si le logement est intégré au bâtiment d'exploitation, et ne pourront pas comporter au total plus de deux logements et 200 m² de surface totale de plancher.

- les bâtiments principaux sont regroupés sur un même site ;

Sont également admis dans la zone A :

- les serres démontables,
- les cribs à maïs. Dans le cadre des secteurs concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, la structure au sol des cribs ne devra pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2.3. Dans le secteur **Aa**, l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes liées à une exploitation agricole, à condition de ne pas créer de nouveau logement et de ne pas excéder une surface de plancher totale de 250 m².

2.4. Concernant les constructions à destination d'habitation identifiées au plan de zonage n° 3a, sans lien avec une activité agricole mais pouvant faire l'objet d'une extension ou de la réalisation d'une annexe, sont prévues les dispositions suivantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'activité agricole présente sur la zone :

- une seule possibilité d'extension par construction, sans création de nouveau logement, limitée à 20% de l'emprise du bâtiment principal, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 30 m² ;
- la création d'une annexe sera autorisée par construction principale existante. Cette annexe sera obligatoirement située à moins de 10 mètres de la construction principale.

2.5. Dans les périmètres de la zone agricole concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :

2.5.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :

- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments, activités et équipements existants.

2.5.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement de zone à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- les citernes doivent être lestées.

- 2.6.** Dans les périmètres agricoles concernés par un risque d'inondation modéré, identifiés aux plans de zonage, sont admis :
- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable ;
 - les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.
- 2.7.** Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 201, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

**Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
 ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Concernant les périmètres des chemins creux, dont les espaces boisés classés sont à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, la création de nouveaux accès ou l'élargissement des accès existants est interdit.

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
 D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.
- 6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.
- 6.3. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et du fossé localisé au Nord du territoire, présenté sur la carte en annexe (fossé divergent).

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.3. Toute construction devra s'implanter à 30 m au moins des lisières forestières.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (saillies, cheminées, ...).

10.2. Concernant les opérations prévues à l'article A2.4. :

- la hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur maximale des constructions initiales concernées ;
- la hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3 mètres.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre une insertion satisfaisante au site et au paysage.

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

11.2. Les prescriptions minimales suivantes devront être respectées :

- les couleurs vives seront évitées,
- les teintes choisies rappelleront celles des éléments naturels environnants,
- une rangée au moins d'arbres fruitiers sera plantée autour des nouveaux bâtiments agricoles.

11.3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.4. Les clôtures seront composées d'un grillage souple et devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors de voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Néant.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

La zone naturelle **N** est protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. Le secteur N1 englobe l'emprise du site de la colline, classé en tant que zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. A ce titre, les nécessités de préservation et de mise en valeur des qualités recensées localement, impliquent d'intégrer plus fortement qu'en zone N, la quasi-inconstructibilité de ces espaces. Le secteur N2 regroupe un périmètre du secteur N1 destiné à accueillir l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également présentés les secteurs suivants :

- *Le secteur **Nh** présente un intérêt environnemental particulier compte tenu de son caractère de zone humide,*
- *Le secteur **Nvt** englobe les abords de la Vieille Tour et du cimetière de manière à protéger le site de toute nouvelle urbanisation non liée à l'existant,*
- *Le secteur **Nu** est destiné à permettre le maintien des différentes activités non agricoles, existantes sur trois sites différents situés dans la zone agricole. Ce secteur est ainsi composé :*
 - *le sous-secteur **Nu1** intègre une salle de réception/banquets ainsi qu'une maison d'habitation et des annexes ;*
 - *le sous-secteur **Nu2** accueille une activité commerciale et une maison d'habitation ;*
 - *le sous-secteur **Nu3** délimite l'emprise accueillant les constructions liées au centre équestre en activité.*
- *Le secteur **Ng** intègre 3 sites correspondant à d'anciennes gravières dont l'intérêt environnemental doit être mis en valeur,*
- *Le secteur **Ns** destiné à la réalisation de projets de sport/loisirs.*

Il est noté que certains espaces sont concernés par des risques d'inondation faible. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies ». (Extrait du rapport de présentation).

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :
- les logements ou locaux d'exploitation et d'activités,
 - les abris de pêche quelle que soit leur surface ou leur hauteur sauf dans le secteur Nh,

- la création de nouveaux étangs,
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.
 - les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...).
- 1.2.** Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000.
- 1.3.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, ou à perturber le fonctionnement des zones à dominante humide identifiées sur le territoire communal¹.
- 1.4.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.
- 1.5.** Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » figurant aux plans de zonage, et ne respectant pas les dispositions présentées à l'article N 2.10.
- 1.6.** Les travaux et occupations du sol (comblement, affouillement, drainage...) de nature à détruire les milieux existants dans le périmètre de la zone humide remarquable protégée et identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- 1.7.** Dans les emprises concernées par les périmètres de protection de captage des eaux potables, reportées au plan de zonage n° 3c, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.8.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation faible, identifié aux plans de zonage, sont interdits
- 1.8.1.** Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :
- Tout nouvel aménagement des sous-sols existants.
- 1.8.2.** Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :
- la construction de tout niveau en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,
 - la réalisation de sous-sols,
 - les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

¹ Les informations correspondantes apparaissent en pages 30 et 31 du rapport de présentation du PLU.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Dans la zone N et l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :

2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.

2.1.2. Sauf en secteur N1, où ils sont interdits, les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (notamment les installations et constructions nécessaires à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer), à la protection contre les inondations ou à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation de la zone.

2.1.3. Sauf en Nh, les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables.

2.1.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve que les travaux débutent dans un délai de 5 ans à compter de la destruction, sans changement de destination

2.1.5. Concernant les constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées aux plans de zonage, sans lien avec une activité naturelle mais pouvant faire l'objet d'une extension, sont prévues les dispositions suivantes :

- une seule possibilité d'extension par construction, sans création de nouveau logement, limitée à 20% de l'emprise du bâtiment principal, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 30 m².

2.1.6. Les opérations figurant en emplacement réservé aux plans de zonage.

2.2. Dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs et sous secteurs présentés dans l'introduction du chapitre n°6 :

La construction d'un seul abri de chasse par lot de chasse existant à la date d'approbation du PLU. Il sera réalisé sans fondation. Son emprise au sol sera limitée à 16 m².

2.3. Dans le secteur Nh, à condition que soient respectées les contraintes liées au risque d'inondation existant, un abri de pêche par étang et par lot de propriété si cet étang est existant à la date de publication du PLU, selon les plans de zonage n°3a et n°3b. Son emprise au sol est limitée à 20 m².

2.4. Dans le secteur Nvt, les travaux et installations liés à l'extension du cimetière et à la mise en valeur de la Vieille Tour.

2.5. Dans les sous-secteurs Nu1 et Nu2, à condition que soient respectées les contraintes liées au risque d'inondation existant, l'extension des constructions liées aux activités existantes sur les sites respectifs. Une extension mesurée des maisons d'habitation existantes sera également autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement.

- 2.6.** Dans le sous-secteur **Nu3**, l'extension des constructions du centre équestre, ainsi que de la maison d'habitation existante à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.7.** Dans le secteur **Ng**, les aménagements et installations destinés à la mise en valeur des espaces naturels existants.
- 2.8.** Dans le secteur **Ns**, les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de sport et de loisirs, ainsi que les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général.
- 2.9.** Les occupations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable :
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés identifiés aux plans de zonage n°3a et n°3b du PLU.
 - l'édification de clôtures non liées à l'activité agricole ou forestière.
- 2.10.** Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les vergers et arbres identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...
- 2.11.** Dans le périmètre de la zone humide remarquable identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- 2.12.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :
- 2.12.1.** Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :
- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments, activités et équipements existants.
- 2.12.2.** Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :
- les constructions non interdites par le présent règlement de zone à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
 - les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

- les citernes doivent être lestées.

2.13. Dans le secteur N1, les abris de pâture fermés sur trois côtés, et respectant les dispositions correspondantes des articles N9 et N10.

2.14. Dans le secteur N2, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La mutualisation de ces installations est demandée.

Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Concernant les périmètres des chemins creux, dont les espaces boisés classés sont à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, la création de nouveaux accès ou l'élargissement des accès existants est interdit.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Les nouvelles constructions devront être implantées à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.2. Les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...) sont exemptés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...) sont exemptés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- 7.3. Toute construction devra s'implanter à 30 m au moins de la lisière de la forêt.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N1, l'emprise au sol maximale des abris de pâture autorisés sous condition est fixée à 40 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf en secteur N2 ou pour nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (saillies, cheminées, ...).
- 10.2. Dans la zone **N**, la hauteur de faîtage des abris de chasse autorisés à l'article N 2.2., ne pourra excéder 3,50 m au-dessus du niveau naturel du sol.
- 10.3. Dans le secteur **Nh**, la hauteur de faîtage des abris de pêche autorisés à l'article N 2.3., ne pourra excéder 3,50 m au-dessus du niveau naturel du sol.
- 10.4. Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous-secteurs, l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants ne pourront entraîner une augmentation de la hauteur des immeubles existants.
- 10.5. Dans le secteur N1, la hauteur maximale des abris de pâture autorisés sous condition ne pourra excéder 2,80 mètres au dessus du niveau naturel du sol.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site et à ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages.

- 11.2.** Dans la zone **N**, les abris de chasse devront comprendre un seul niveau et une toiture à deux pans. Ils présenteront un aspect bois.
- 11.3.** Dans le secteur **Nh** les abris de pêche devront présenter un aspect bois. Ils présenteront une toiture à 2 pans.
- 11.4.** Les clôtures seront composées d'un grillage souple et devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...
- 11.5.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement.
- 11.6.** Les clôtures hors lien avec les activités agricoles et forestières, devront justifier d'une spécificité adaptée aux besoins locaux.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il ne devra être réalisé, en dehors de voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

L'ensemble des espaces boisés situés dans la zone N sont classés espaces boisés à conserver et soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ANNEXE 1 :
NORMES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.
Habitation – logement collectif/intermédiaire	Une place par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher.
Foyer de personnes âgées	Une place pour 3 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 3 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 3 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m².

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher –

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m².

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public.	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

ANNEXE 2 :

LISTE DES BATIMENTS RÉPERTORIÉS

DIETWILLER – liste patrimoine remarquable
Tableau des sélectionnés et des repérés
 (source Région Grand-Est / Service de l'Inventaire et du Patrimoine / 1993) UDAP68 - mars 2017

Bâtiments sélectionnés		
Adresse	Dénomination	Siècle/Date
Rue de l'église	Chapelle de l'église paroissiale St-Nicolas	4ème quart du 15è siècle
Rue du Général de Gaulle	Eglise paroissiale St-Nicolas	4ème quart du 19è siècle
38 rue du Général de Gaulle	Moulin à farine	4ème quart 16è et 18è siècle
42 rue du Général de Gaulle	Mairie - école	3ème quart 19è siècle
54 rue du Général de Gaulle	Ferme, mairie, école	1er quart 17è siècle
57 rue du Général de Gaulle	Ferme presbytère	1er quart 17è siècle
61 rue du Général de Gaulle	Ferme	2ème moitié 17è siècle / 19ème siècle
72 rue du Général de Gaulle	Maison	2ème moitié 17è siècle

Bâtiments repérés		
Adresse	Dénomination	Siècle/Date
15 rue du Général de Gaulle	Maison	18ème siècle
19 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
23 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
26 rue du Général de Gaulle	Maison	18ème siècle
28 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
29 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle
30 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
	-	
36 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
43 rue du Général de Gaulle	Ferme à l'origine puis maison	18ème siècle
48 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
49 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
50 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
52 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle
56 rue du Général de Gaulle	Maison (ancien presbytère)	1812
58 rue du Général de Gaulle	Ferme	16ème siècle + 18ème siècle
59 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
62 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle + 18ème siècle
66 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle
68 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle

UDAP du Haut-Rhin – 17 place de la cathédrale – CS 90051 - 68025 COLMAR Cedex
 Tél. 03 89 20 26 00 – Courriel : udap.haut-rhin@culture.gouv.fr

1/2

Plan de localisation des bâtiments présentés en annexe n°2



ANNEXE 3 :

LISTE DES PLANTATIONS RECOMMANDÉES

Les espèces recommandées pour les haies et les plantations sont les espèces locales.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère champêtre et naturel.

Elles ne doivent pas comporter plus de 20% d'espèces à feuillage persistant (tels que lauriers, thuyas, ifs ou taxus).

Le choix des arbres ou arbustes et leur entretien devra être adapté à la taille de la parcelle et à son environnement. Il est conseillé de consulter les sites ou documentations spécialisés.

Arbres

Alisier blanc, alisier torminal, charme, chêne pédonculé, chêne rouvre ou sessile, cormier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, hêtre, merisier des oiseaux, saules, sorbier des oiseaux, tilleul,

Les espèces suivantes sont aussi adaptées à la taille en haie : charme, hêtre, hêtre pourpre,

Arbres fruitiers

Cognassiers, cerisier, noyer, mirabellier, néflier, pommier, poirier, prunier, quetsches,

Arbustes pour haie

Aubépine, argousier, baguenaudier, églantier, bois de st Lucie, cornouiller mêle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, houx, lilas, néflier, prunus myrobolan, pommier sauvage, prunelier, poirier sauvage, rosier rugueux, rosa canina, seringat, sureau noir, troène commun, viorne mancienne, viorne aubier,

Buissons bas à fleurs

coronille faux séné, potentilla fructosa, spirées,

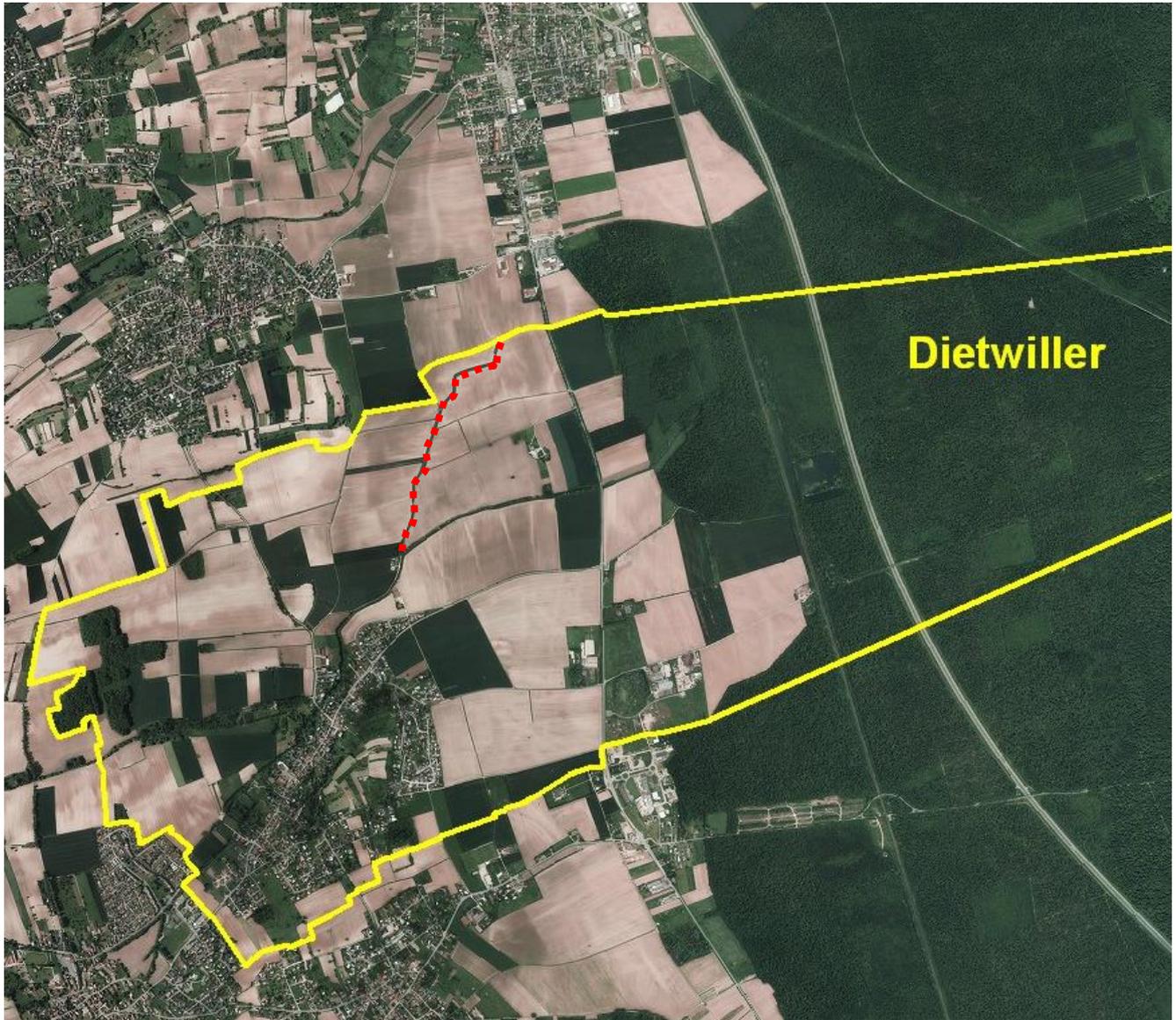
Buissons bas à fruits

cassis, framboisier, groseilliers,

Arbustes à fleurs – adaptés mais non locaux

deutzia, forsythia, kolkwitzia, weigelia

ANNEXE 4 :
LOCALISATION DU FOSSÉ







3a. Plan de zonage au 1/5000°

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023



juin 2023

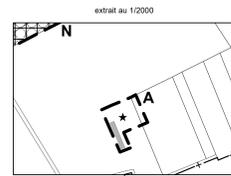


1:2 000



- LIMITES**
- limite communale
 - - - limite de zone ou de secteur
 - * bâtiment générant un périmètre de réciprocité
- ELEMENTS DU PAYSAGE/secteurs écologiques**
au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme
- boisement
 - zone humide remarquable
 - arbre
- EMPLACEMENTS RESERVES**
- numéro de renvoi à la liste des emplacements réservés
- PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**
classés au titre de l'art. L.113-1 du code de l'urbanisme
- espaces boisés classés
 - chemin creux
- ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI**
classés au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme
- bâtiment à conserver
- ZONES INONDABLES**
- risque modéré
 - risque faible
 - bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes

Voir plan de zonage au 1/2000



extrait au 1/2000

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

3c. Extraits du plan de zonage modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le vice-Président :

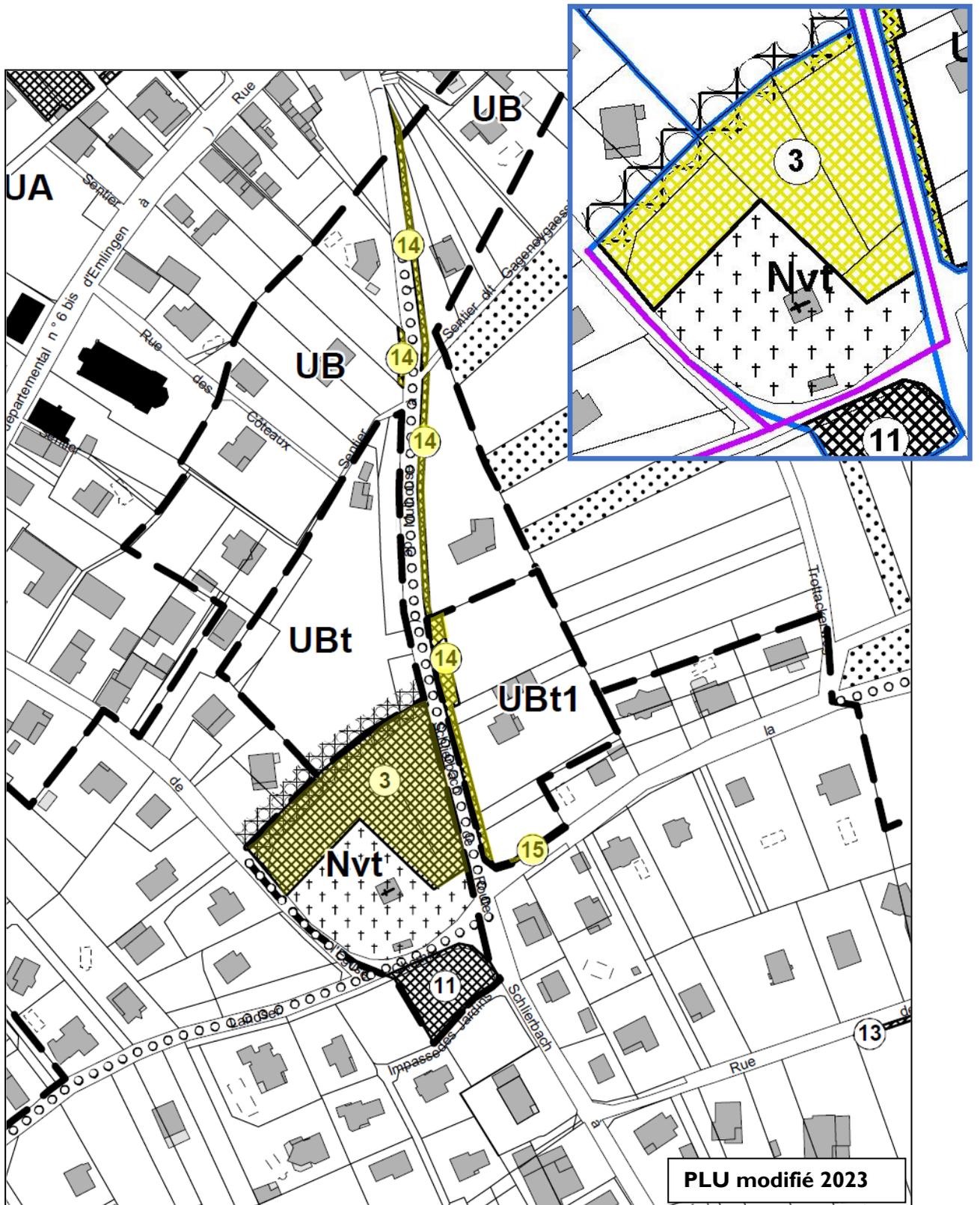
Rémy NEUMANN



Juin 2023

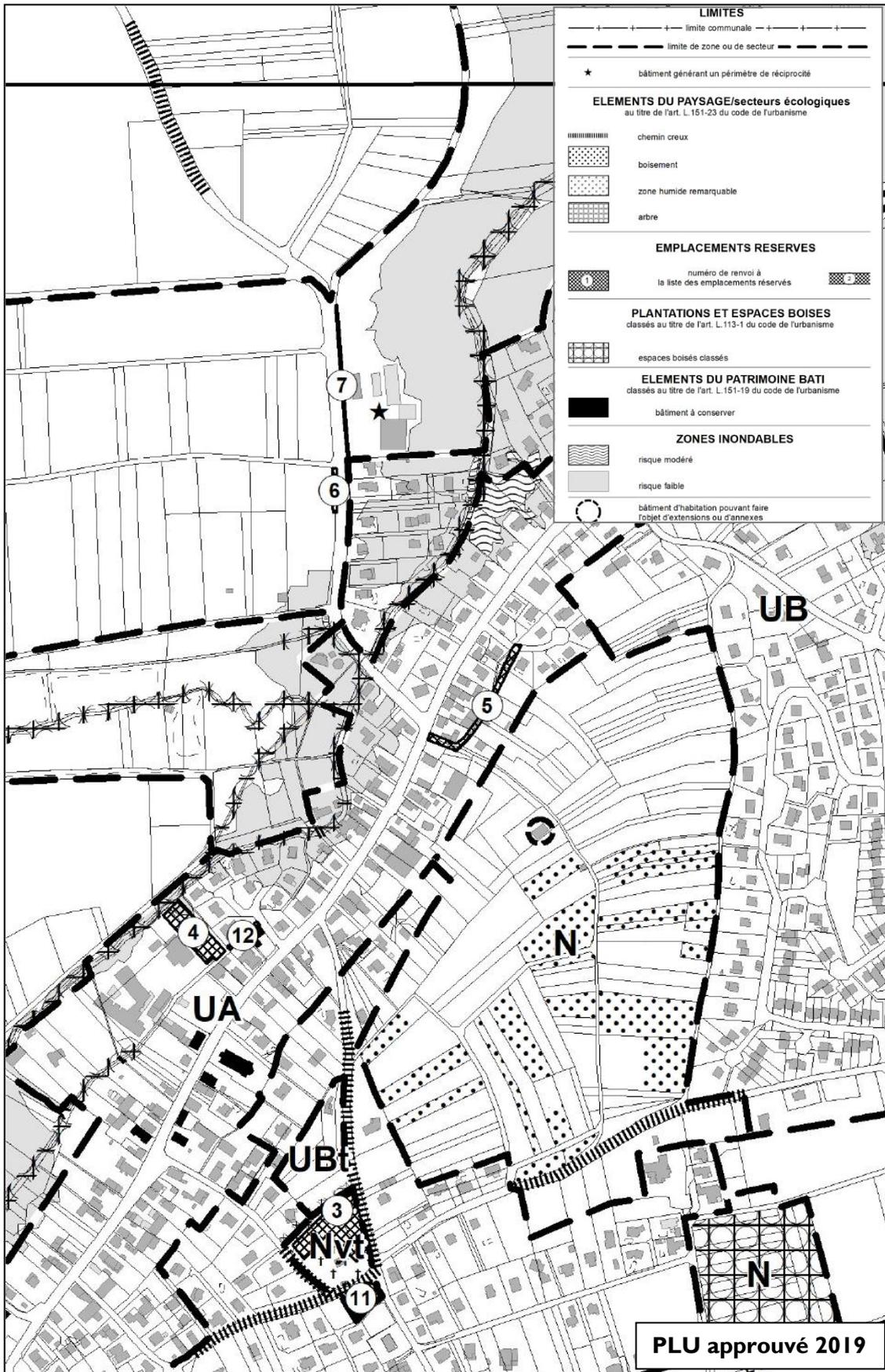
Le présent document met en avant les modifications graphiques apportées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

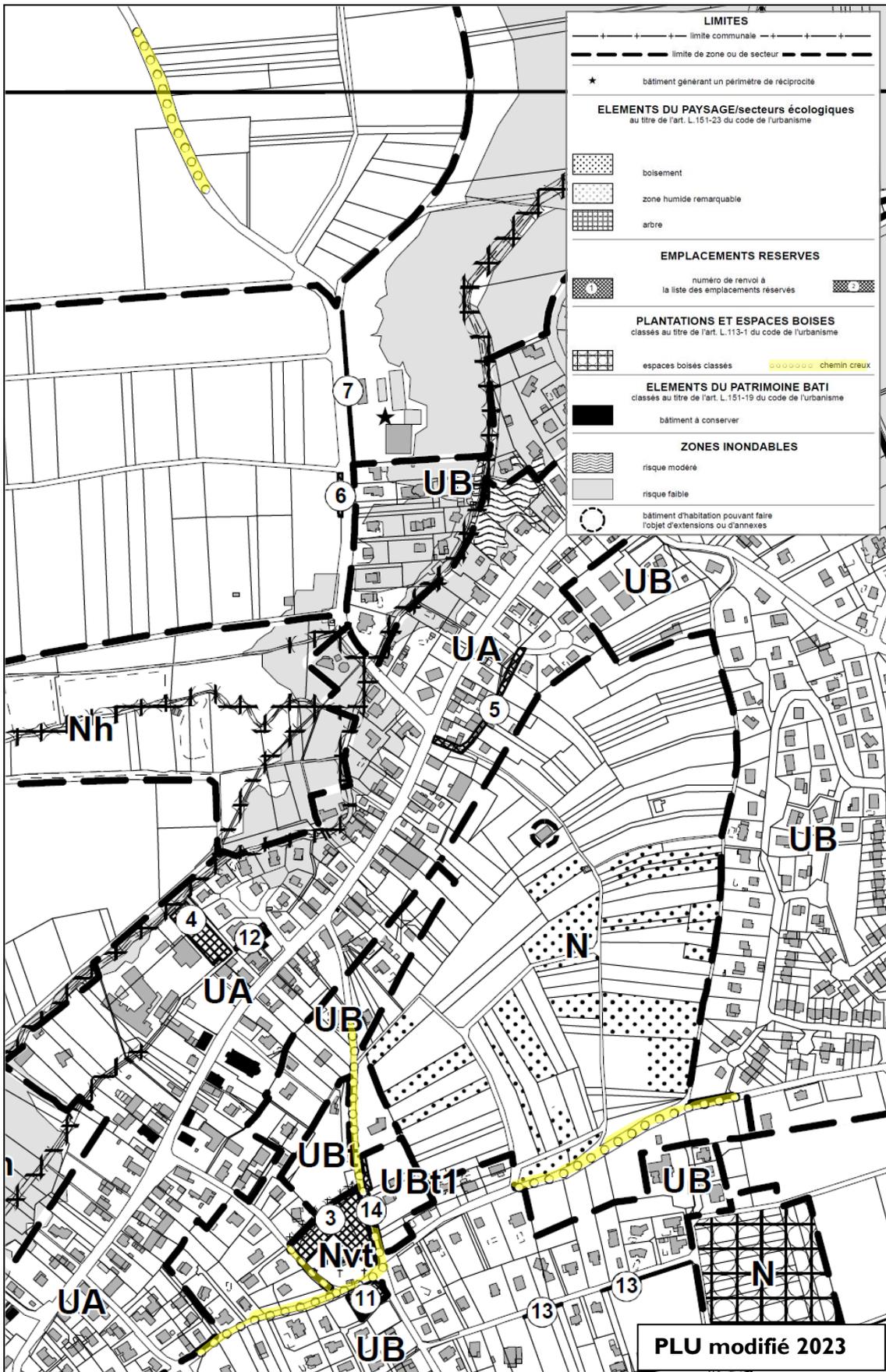
Les emprises concernées apparaissent en couleur jaune

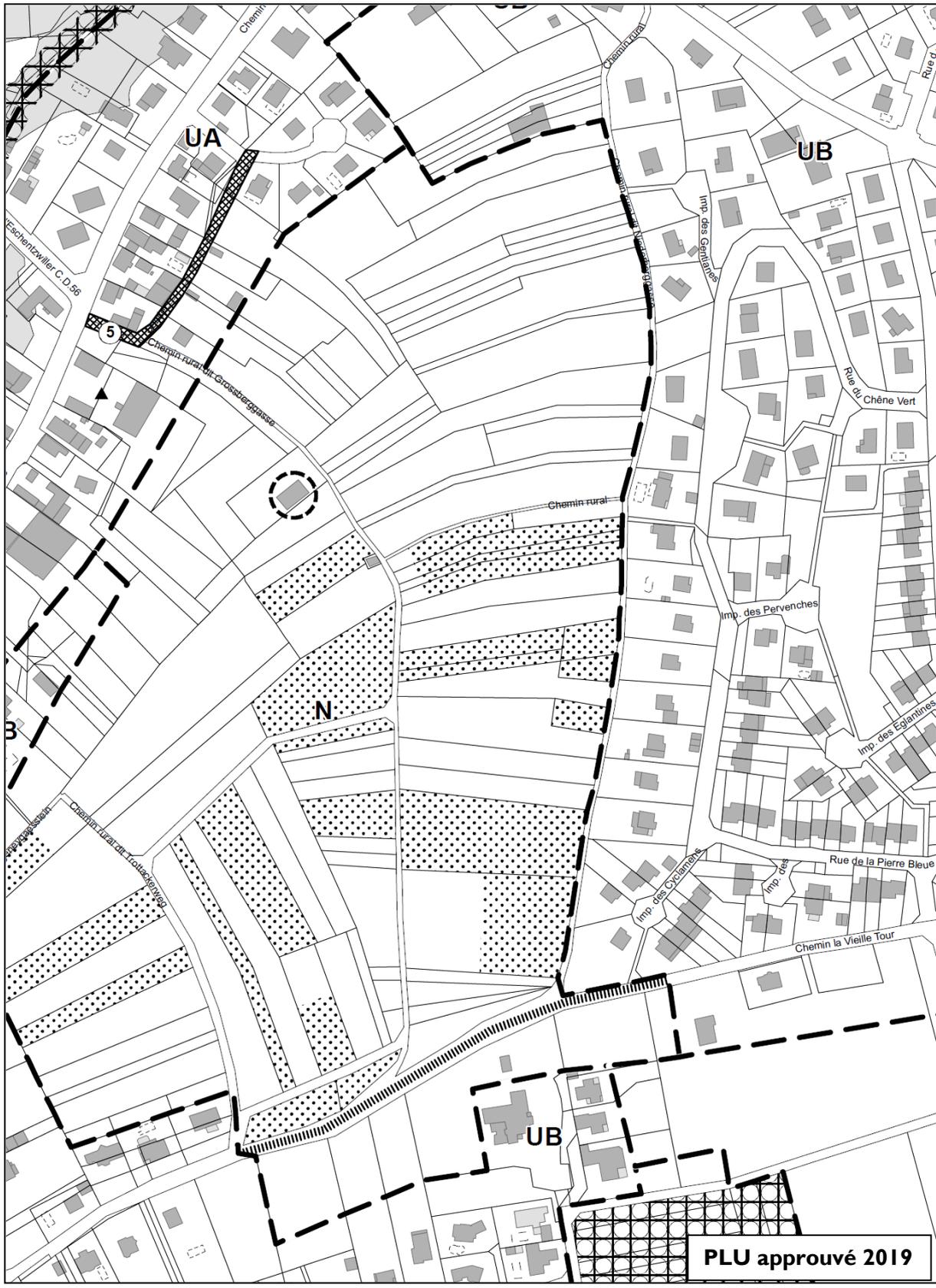


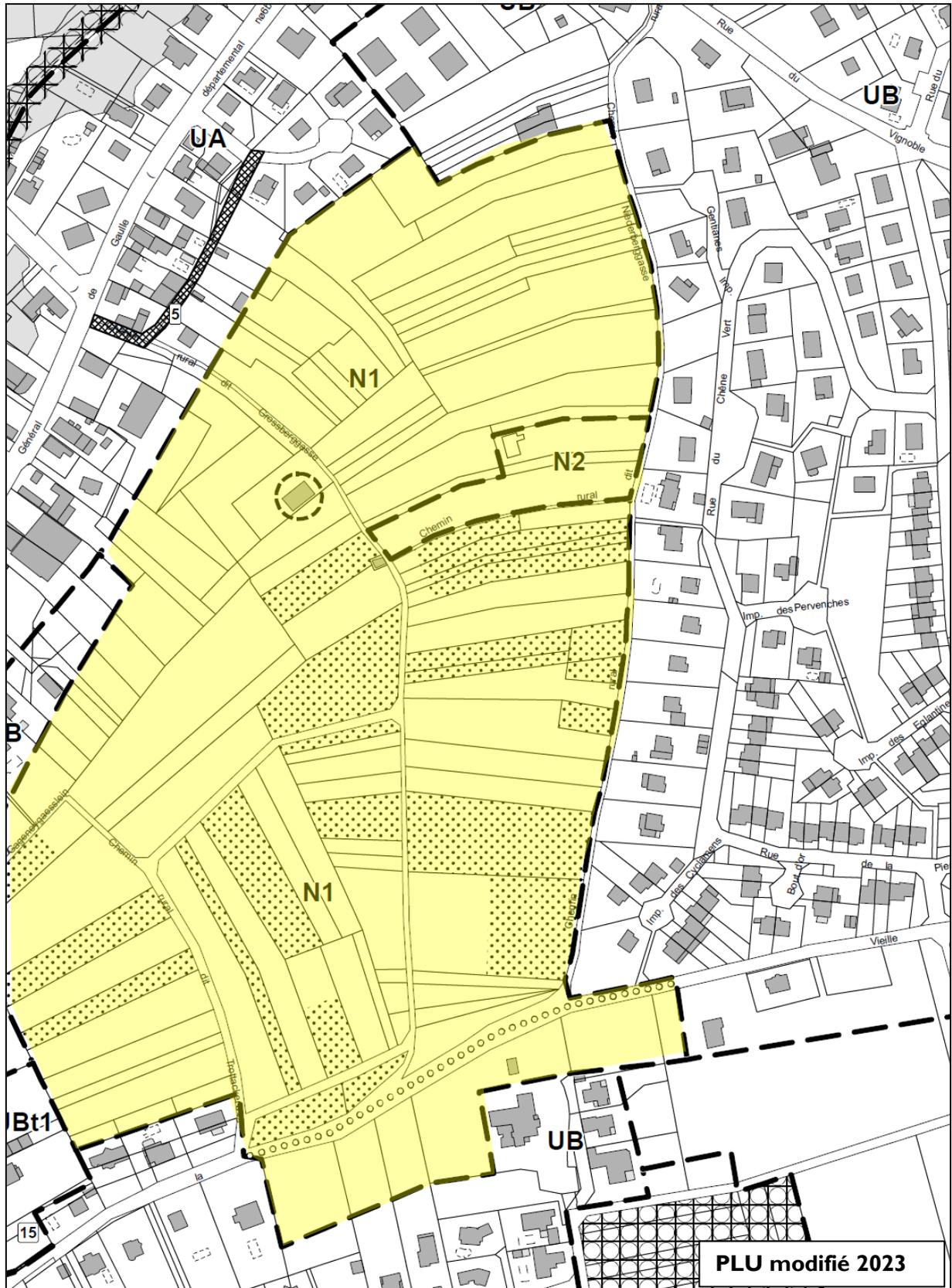














PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

3d. Liste des emplacements réservés

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le vice-Président :

Rémy NEUMANN



Juin 2023

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Numéro des parcelles	Superficies approximatives (en ares)
1	Réalisation d'une piste cyclable vers Landser	Commune	Section 23 : n°12-13-14.	1,5
2	Aménagement de l'entrée de village en venant de Schlierbach	Commune	Section 23 : n°181.	1,2
3	Extension du cimetière	Commune	Section 01 : n°250-268-331-411-412-420.	31,1
4	Stationnement / espaces verts	Commune	Section 01 : n°392-393.	14,6
5	Accès Grossberggässlein vers rue des Tilleuls	Commune	Section 02 : n°54-55-56-57-58-519-538-540-543-545-547.	8,7
6	Aménagement de l'entrée de village en venant d'Eschentzwiller	Commune	Section 24 : n°132.	1,7
7	Création d'une piste cyclable vers Eschentzwiller	Commune	Section 24 : n°133.	3,1
8	Création d'une piste cyclable sur RD6bis vers RD201	Commune	Section 22 : n°13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-75-78-79.	21,9
9	Création d'une piste cyclable sur RD 201 (vers Habsheim et vers Sierentz)	Département	Section 20 : n°56-137-141-142. Section 22 : n°2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-43-59-78-80-81-84-85-97-98-99-100-103-150-151-153-155-157-158-159-160-161-162-163.	131,6
10	Création d'une piste cyclable en direction de Schlierbach	Commune	Section 23 : n°182-400-401-568-950-951.	5,3
11	Aménagement destiné à préserver la visibilité au sud de la tour classée	Commune	Section 23 : n°1035.	8,4
12	Aménagement d'un passage Vieux Moulin / Place Allemans du Dropt	Commune	Section 01 : n°439. Section 02 : n°398-552.	1,5
13	Elargissement de l'emprise publique de la rue des Vosges	Commune	Section 23 : n°163-168-576-577-687-1105.	2,2
14	Mise en valeur du chemin creux existant rue de Schlierbach.	Commune	Section 01 : n°165-207-208-225-226-227-228-294-296.	8,1
15	Mise en valeur des éléments du talus existant.	Commune	Section 01 : n°296.	0,4

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Numéro des parcelles	Superficies approximatives (en ares)
16	Création d'un poste de transformation électrique.	Commune	Section 23 : n°576	0,25
17	Réalisation d'une place de retournement.	Commune	Section 23 : n°163-1097-1101-1106.	0,36



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation : Chemin de la Vieille Tour – secteur UBt1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le Vice-Président :

Rémy NEUMANN



Juin 2023

Préambule

Extrait des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont vocation à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine. Ces OAP viennent en complément du règlement.

Elles visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des **préconisations** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Localisation du secteur concerné par l'OAP du chemin de la Vieille Tour



Principes généraux

Principe de qualité de l'insertion paysagère (prescription)

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. L'insertion des projets s'appuiera sur le maintien d'au moins une partie des éléments paysagers participant à l'identité des lieux.

Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire (prescription)

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec la zone urbaine contiguë. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire et à la sécurisation maximale des déplacements.

Une attention particulière sera portée à la sécurisation des conditions d'accès vers la route de Schlierbach (RD 56).

Principe de qualité urbaine et architecturale (prescription)

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de DIETWILLER. Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre secteur et l'espace naturel ou agricole périphérique.

Le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie pour que celle-ci devienne une véritable rue.

Principe de qualité de l'espace public (prescription)

L'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations, en cohérence avec les choix déjà réalisés dans les secteurs urbanisés de la commune.

Principe d'aménagement des stationnements (prescriptions)

Les stationnements privés sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

Le nombre de place est précisé en annexe du PLU.

Les prescriptions sur les largeurs de voirie, de la largeur des trottoirs (règlementaire) et des voies partagées sont indiquées au règlement.

Principe d'une production minimale de constructions adaptée aux spécificités du site (prescriptions)

Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier une densité et une qualité urbaine adaptées aux spécificités du site.

Il est rappelé que le SCoT de la Région Mulhousienne définit une densité moyenne à atteindre à l'échelle communale **sur l'ensemble de la production de logements neufs (densifications et extension)**. Pour la commune de Dietwiller ("village"), la densité nette est de 20 logements/ha.

A noter que les opérations portant sur les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la présente modification, ne sont pas concernées par la disposition précédente.

Principe de qualité environnementale et de développement durable **(prescription)**

L'orientation et la conception des constructions tireront parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

Prévoir lorsque la desserte est privée ou ne permet pas l'accès au camion poubelle, une aire commune de présentation des poubelles.

Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie (l'arrêté du 21 août 2008 fixe les prescriptions techniques adaptées – cf annexe de l'OAP). Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.

Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse. En cohérence avec les équipements mis en place sur la commune.

Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.

Au-delà du P.L.U., les **préconisations** ci après seront reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

Le secteur 4 – Chemin de la Vieille Tour

Situation

Ce secteur, d'une superficie de 0,47 ha, est situé le long de la Route de Schlierbach, au niveau du cimetière communal qui surplombe le vieux village. Le périmètre se décompose comme suit :

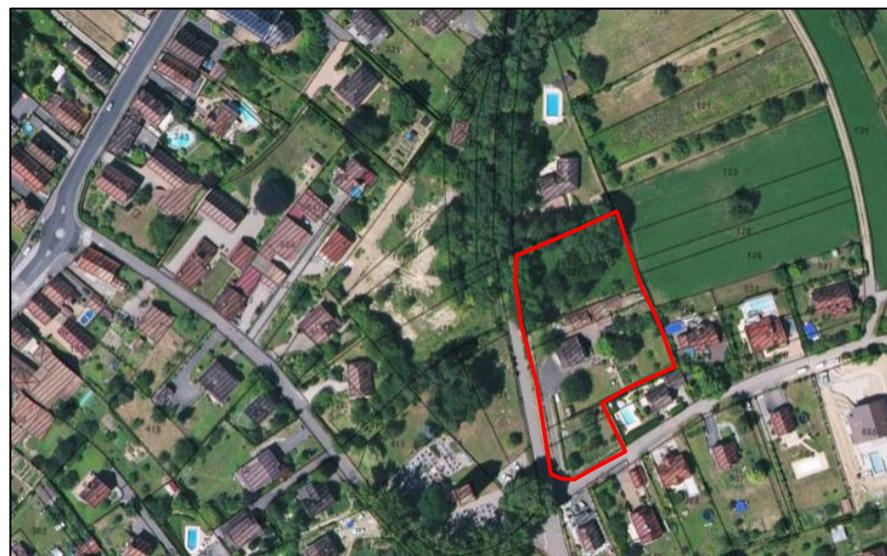
- Un terrain adjacent (partie Sud) au Chemin de la Vieille Tour, occupé par un jardin et non-construit. Il est séparé du Chemin de la Vieille Tour par un talus d'environ 1,5 mètre de hauteur.
- Un terrain (partie centrale) occupé par une maison et ses dépendances (granges, garages) avec également un jardin. Ce terrain est desservi par un chemin privé qui le relie au Chemin de la Vieille Tour.
- Un terrain (partie Nord) est actuellement inaccessible du fait de sa situation en hauteur à plus de 3,5 mètre par rapport à la Route de Schlierbach. Ce périmètre est boisé pour partie.

L'ensemble se trouve en hauteur par rapport à la Route de Schlierbach, qui présente dans cette partie une configuration de « chemin creux », caractéristique des anciennes voies de communication du Sundgau.

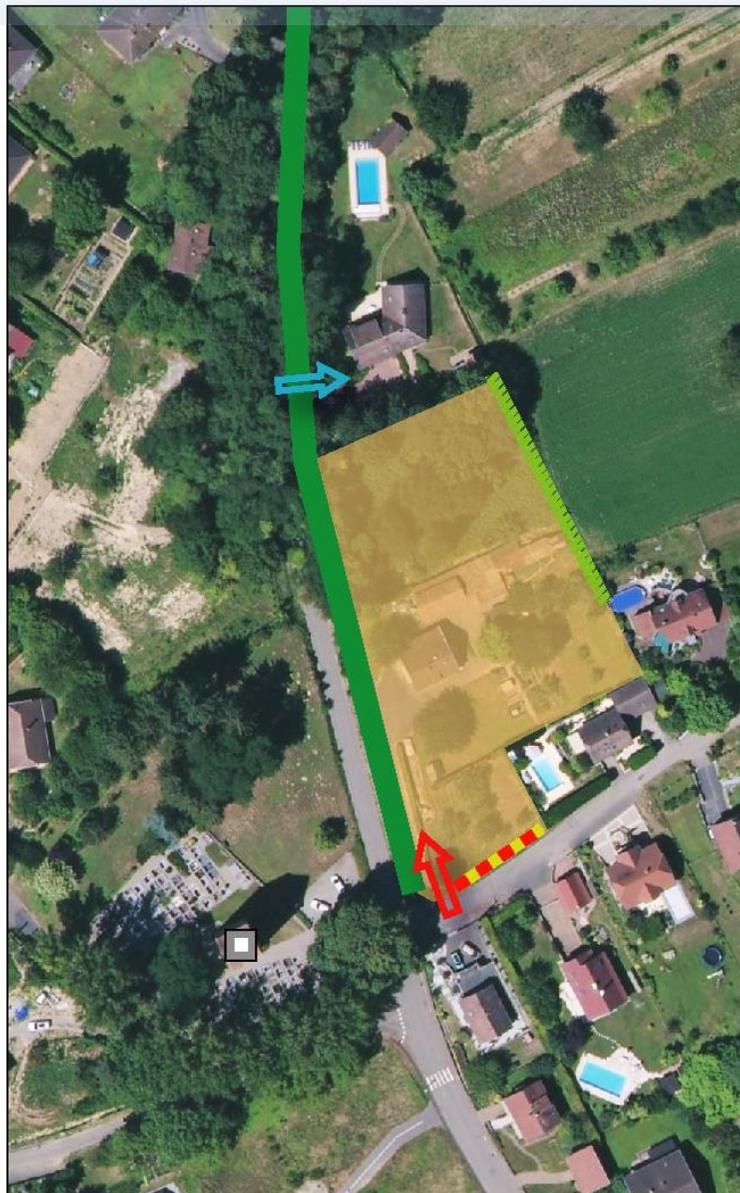
A proximité immédiate, se trouve le lieu le plus remarquable de Dietwiller avec la tour clocher datant du XIII^e siècle, classé Monument Historique.

Enfin, la partie Est de ce secteur est en contact avec les espaces naturels sensibles dits « des Vignes » ou « de la colline ».

Le périmètre étudié se trouve classé en secteur UBt1 du PLU.



DIETWILER - Chemin de la Vieille Tour
DIETWILER - Chemin de la Vieille Tour



-  Limites de secteur
-  Chemin creux à préserver et à valoriser
-  Vieille tour
-  Voie d'accès unique depuis le chemin de la Vieille Tour
-  Voie d'accès existante
-  Front végétal (hautes tiges locales) à créer, perception paysagère à maintenir
-  Accès privatif interdit - front végétal (hautes tiges locales) à créer

Principes d'aménagement (prescriptions)

Organisation et desserte

- ✚ La desserte interne du secteur sera assurée depuis le chemin de la Vieille Tour. Tout autre accès privatif vers la voie précédente est interdit.
- ✚ Le cas échéant, un accès déjà existant sur la route de Schlierbach pourra venir compléter la desserte de la zone. Toute création d'un nouvel accès sur la route de Schlierbach sera interdite.
- ✚ Le raccordement des propriétés aux réseaux existants en périphérie, devra obligatoirement être prévue via le chemin de la Vieille Tour. Interdiction de tout raccordement direct sur la route de Schlierbach, à travers le talus existant.

Production de logements

- ✚ Limiter le nombre de logements produits sur le site afin de prendre en compte les contraintes existantes : périmètre des protection des monuments historiques, contraintes de desserte des lieux, protections environnementales...
A cet effet, un objectif de production de 3 à 6 logements sur l'ensemble du site, est mis en avant.

Insertion environnementale et paysagère

- ✚ De manière générale, tout projet devra intégrer la préservation du cône de vision sur la Vieille Tour depuis les espaces à l'Est (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur...).
- ✚ Une attention particulière devra également être portée, autant que possible, au maintien de l'intérêt boisé du site.

- ✚ Un front végétal, dans l'esprit des lieux (espèces locales et arbres à haute tige), devra être constitué le long du chemin de la Vieille Tour (partie Sud), ainsi qu'au niveau de la façade Est (limites avec les espaces agricoles et naturels).

- ✚ Obligation de préserver le périmètre du chemin creux : boisements et talus.
Il est par ailleurs signalé que la commune souhaite s'engager pour la préservation mais également pour la valorisation du chemin creux précédent : protection réglementaire renforcée, projet de replantation du talus...
Afin de permettre cette valorisation, un emplacement réservé, d'une profondeur à partir des limites de la voie publique pouvant aller jusqu'à 6 mètres, est défini au plan de zonage.
Tout projet d'urbanisation dans ce secteur devra prendre en compte les objectifs communaux précédents.

ANNEXE

Informations concernant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments :

Cet arrêté fixe des prescriptions techniques, entre autre la séparation totale entre les réseaux d'eau potable et d'eau de pluie, ainsi que la signalisation visible et explicite du réseau d'eau de pluie et des points d'usage. De plus, afin de limiter tout risque d'interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et le réseau public de distribution d'eau potable, les usages intérieurs de l'eau de pluie sont limités à l'alimentation des chasses d'eau, au lavage des sols et, à titre expérimental et sous conditions, au lavage du linge.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

5. Annexe – Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de la colline de Dietwiller

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le vice-Président :

Rémy NEUMANN



Juin 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

068-226800019-20201113-0000022002-DE

Acte certifié exécutoire

Envoi : 13/11/2020
Réception par le Préfet : 13/11/2020
Publication : 20/11/2020

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
Ludovic LIONS
Chef du Service Administratif de
l'Assemblée



ALSACE

Conseil départemental

HAUT-RHIN

Extrait des délibérations de la Commission permanente

N° CP-2020-11-6-2

Séance du vendredi 13 novembre
2020

CRÉATION D'UNE ZONE DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES À DIETWILLER

Présidence de : M. Rémy WITH

MM. ADRIAN, BIHL, Mme BOHN, MM. COUCHOT, DELMOND, Mmes DIETRICH, DREXLER, MM. FERRARI, GRAPPE, Mme GROFF, MM. HABIG, HAGENBACH, Mme HELDERLE, MM. HEMEDINGER, JANDER, Mmes JENN, KLINKERT, LUTENBACHER, MEHLEN- VETTER, MILLION, MULLER Betty, MM. MULLER Lucien, MUNCK, Mmes PAGLIARULO, RAPP, M. SCHITTLY, Mme SCHMIDIGER, M. STRAUMANN, Mme VALLAT, M. VOGT.

EXCUSEES AVEC PROCURATION :

Mme ORLANDI donne procuration à M. WITH, Président du Conseil départemental.
Mme MARTIN donne procuration à M. Lucien MULLER

ABSENT :

M. TRIMAILLE.

La Commission permanente du Conseil départemental,

- VU l'article L 3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission permanente,
- VU les articles L 215-1 et suivants, et R 215-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- VU la délibération du Conseil Municipal de DIETWILLER réuni le 14 novembre 2019 et donnant son accord pour la création des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles,
- VU la délibération du Conseil départemental n°CD-2020-5-12-3 du 28 août 2020 relative aux délégations de compétences du Conseil départemental à la Commission permanente,
- VU la demande d'avis adressée à l'Office National des Forêts du 27 août 2020, dans le cadre du projet de création d'une zone de préemption sur la commune de DIETWILLER, et l'absence de réponse,
- VU la demande d'avis adressée au Centre Régional de la Propriété Forestière du 27 août 2020, dans le cadre du projet de création d'une zone de préemption sur la commune de DIETWILLER, et l'absence de réponse,

- VU la demande d'avis adressée à la Chambre d'Agriculture du 27 août 2020, dans le cadre du projet de création d'une zone de préemption sur la commune de DIETWILLER, et l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture du 9 octobre 2020,
- VU l'avis favorable de la Commission de l'Agriculture, de l'Environnement et du Cadre de Vie du 9 octobre 2020,
- VU le rapport du Président du Conseil départemental,

CONSIDERANT l'intérêt de créer une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles à DIETWILLER, afin de préserver ce site paysager remarquable offrant pour de nombreuses espèces animales et végétales protégées et menacées un lieu de vie particulièrement important,

APRES EN AVOIR DELIBERE

- ❖ Décide de créer une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles à DIETWILLER sur une superficie de 11,2 hectares, telle qu'elle est représentée sur le plan de situation, le plan de délimitation et incluant les parcelles listées en annexe à la présente délibération, et pour les motivations exposées en annexe à la présente délibération,
- ❖ Décide que l'exercice du droit de préemption au sein de cette zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles au nom du Département pourra être délégué à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions suivantes : l'autorité compétente pourra, sur la totalité du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, déléguer, le cas échéant, ce droit de préemption à la Commune de DIETWILLER,
- ❖ Autorise le Président du Conseil départemental à signer tous les documents ou actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

LE PRÉSIDENT

RECY WTH

Adopté à l'unanimité



**ESPACES
NATURELS
SENSIBLES**
**Zone de
préemption**

Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de la colline de DIETWILLER

Rapport de présentation



Table des matières

I.	Préambule	3
1)	Politique départementale en faveur des sites naturels.....	3
2)	Politique locale en faveur des sites naturels.....	3
II.	Cartographie.....	4
III.	Description générale du site	5
1)	Historique du site	5
2)	Foncier	5
3)	Inventaires et classements.....	5
4)	Activités humaines	5
IV.	Patrimoine naturel.....	6
1)	Habitat	6
2)	Espèce.....	6
3)	Bilan des connaissances.....	7
4)	Arbre remarquable.....	7
V.	Critères d'intérêt.....	8
1)	Patrimoniaux.....	8
2)	Fonctionnels.....	8
3)	Complémentaires.....	8
VI.	Facteurs influençant l'évolution du site	9
1)	Facteurs naturels	9
2)	Facteurs anthropiques.....	9
VII.	Critères de délimitation de la zone	10
1)	Richesse naturelle	10
2)	Menaces	10
VIII.	Modalités de gestion	11
IX.	Synthèse.....	11
X.	Photographies.....	12

Contact

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN
Direction de l'Environnement et du Cadre de Vie
Service Environnement et Agriculture / Unité Nature et Patrimoine Arboré
Samuel AUDINOT
audinot@haut-rhin.fr / 03 89 30 65 30

Date de création du rapport : 16 juillet 2020

Date de dernière mise à jour :

I. Préambule

1) Politique départementale en faveur des sites naturels

Les Départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles (ENS), d'après la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985. Cette loi se traduit au sein du Code de l'Urbanisme par les articles L. 113-8 à L. 113-14, L. 215-1 à L. 215-24, R. 113-15 à R. 113-18 et R. 215-1 à R. 215-20. Les extraits suivants précisent les différentes modalités d'application de l'outil ENS :

- Art. L 113-8 : « *Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 101-2.* »
- Art. L 215-1 : « *Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 113-8, le Département peut créer des zones de préemption dans les conditions définies au présent article. Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés, ces zones ne peuvent être créées par le Département qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat.* »

Ainsi, selon les dispositions du Code de l'urbanisme, la création d'une zone de préemption au titre des ENS doit permettre au Département de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS, boisés ou non, afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels

2) Politique locale en faveur des sites naturels

La commune de DIETWILLER a développé une politique environnementale axée sur la préservation et la remise en état des sites naturels. Dans le cadre du GERPLAN de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) d'importants travaux de restauration écologique ont eu lieu sur la commune afin de rendre deux zones humides majeurs plus accueillantes encore pour la faune et la flore. Ce projet a été rendu possible dans le cadre du partenariat Département-Agence de l'Eau Rhin Meuse-BUFO (association de protection des amphibiens et reptiles d'Alsace).

En 2019, la Municipalité a souhaité engager une réflexion avec le Département du Haut-Rhin pour la préservation de la colline surplombant la zone habitée.

II. Cartographie



III. Description générale du site

Le site étudié ici correspond à une colline du Bas-Sundgau (Partie Est du Sundgau).

1) Historique du site

Dans les années 1930 à 1940 le site est constitué d'une multitude de petites parcelles où alternent prairies de fauche, vergers, cultures et pâturages.

Jusque dans les années 1970, le site et ses pourtours évoluent peu. A partir de cette date, on observe par endroit un début d'enfrichement des vergers. Le lotissement à l'Est de la colline est également construit dans cette décennie. On constate une augmentation de surface des ilots agricoles au détriment des vergers dans la partie Sud et centrale qui s'accompagne çà et là de constructions de maisons isolées.

Courant des années 1980, la colline se trouve quasi-totalement ceinturée par les habitations et l'urbanisation diffuse sur la partie Sud se poursuit.

La décennie 1990 voit l'enfrichement des vergers et l'augmentation des ilots agricoles se continuer. Les cultures sont de plus en plus présentes sur le site et les arbres isolés disparaissent inexorablement.

Dans les années 2000, le site évolue peu, on note un petit lotissement dans la partie Nord qui se construit au détriment de vergers. Un verger dense en partie centrale est réouvert et inclut dans un pâturage.

Depuis les années 2010, on constate une tendance à l'uniformisation des pratiques et à l'extension des surfaces de culture au détriment des prairies et vergers.

2) Foncier

Le foncier du site est principalement constitué de propriétés privées de petites tailles.

La Commune de DIETWILLER est propriétaire d'une petite parcelle de 46m² dans le périmètre.

3) Inventaires et classements

Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire et d'inventaire.

Au niveau urbanistique, le site est classé en zone N. Les boisements du site sont classés au titre des articles L151-23 du Code de l'urbanisme en tant qu'éléments à préserver pour des raisons écologiques et paysagères.

4) Activités humaines

Les principales activités humaines présentes sur le site sont :

- Agriculture
- Arboriculture
- Activités de loisirs (promenade, VTT, ...)

IV. Patrimoine naturel

1) Habitat

Le site se compose d'une mosaïque de milieux boisés et de milieux ouverts avec une prédominance de culture. Des secteurs semi-ouverts, principalement des prairies ou pâtures sous vergers forment des zones de transitions.

Les milieux boisés sont composés de boisement spontanées sans grande valeur économique.

La grande majorité des milieux ouverts qui composent le site sont des cultures de céréales (maïs, blé). Quelques prairies et pâtures subsistent çà et là et sont quelques fois plantées de vergers.

2) Espèces remarquables

Les espèces remarquables peuvent être définies comme des "espèces protégées, en limite d'aire de répartition, des espèces rares ou en voie de raréfaction sur le territoire appréhendé" (Terrisse & Caupenne, 1992).

Les espèces remarquables suivantes ont été contactées par le réseau ODONAT (BUFO, LPO, IMAGO, SBA, GEPMA) :

Groupe	Nom vernaculaire	Année de dernière observation	Catégorie Liste rouge Alsace	Protection
Oiseaux	Bruant jaune	2012	Vulnérable	Nationale
Oiseaux	Bruant proyer	2011	Vulnérable	Nationale
Oiseaux	Chevêche d'Athènes	2011	Vulnérable	Nationale
Oiseaux	Choucas des tours	2017	Quasi-menacée	Nationale
Oiseaux	Gobemouche noire	2018	Quasi-menacée	Nationale
Oiseaux	Grive litorne	2018	Vulnérable	Nationale
Oiseaux	Hypolaïs polyglotte	2011	Vulnérable	Nationale
Oiseaux	Linotte mélodieuse	2018	Vulnérable	Nationale
Oiseaux	Moineau friquet	2017	Quasi-menacée	Nationale
Oiseaux	Pie-grièche écorcheur	2011	Vulnérable	Nationale
Mammifères	Lièvre d'Europe	2011	Quasi-menacée	
Mammifères	Hérisson d'Europe	2019	Préoccupation mineure	Nationale
Mammifères	Ecureuil roux	2019	Préoccupation mineure	Nationale
Reptiles	Lézard des murailles	2016	Préoccupation mineure	Nationale

3) Bilan des connaissances

La connaissance de l'état des prospections est essentielle pour relativiser les résultats de l'inventaire et orienter les prospections futures.

Groupes pris en compte :

Groupes	Etat des connaissances				Nombre d'espèces inventoriées
	nul	insuffisant	moyen	bon	
Flore		X			
Habitat		X			
Amphibiens		X			
Reptiles			X		1
Oiseaux			X		56
Papillons de jour			X		8
Papillon de nuit			X		3
Libellules		X			1
Criquets sauterelles		X			3

4) Arbre remarquable

Aucun arbre remarquable de l'inventaire départemental n'est connu sur le site.

V. Critères d'intérêt

Cette rubrique permet de souligner les grandes caractéristiques qui font l'intérêt de la zone et les relations fonctionnelles naturelles qu'elle peut entretenir en son sein et avec les milieux avoisinants. Trois catégories d'intérêts sont distinguées.

1) Patrimoniaux

La présence de plusieurs espèces de faune protégées témoigne de l'enjeu important existant sur le site.

2) Fonctionnels

La colline de DIETWILLER constitue un site naturel important en tant que zone relais au sein de la trame verte locale. La mosaïque de milieux (prairies et pâtures, vergers, boisements spontanées) permet d'offrir une zone refuge importante pour la faune et la flore.

La végétation du site permet également de lutter contre les coulées de boue.

3) Complémentaires

Formant un îlot de nature au sein d'une zone habitée, la colline offre, avec ses chemins, un site propice à la sensibilisation du public à l'environnement tout en offrant un cadre de ressourcement à la population.

Situé en zone haute par rapport à la zone habitée, le site présente également un intérêt paysager fort.

VI. Facteurs influençant l'évolution du site

Il s'agit ici, en complément de la rubrique concernant les activités humaines (I.5), de préciser quels éléments -d'origine naturelle ou anthropique- jouent un rôle important dans l'équilibre écologique de la zone et peuvent, à plus ou moins long terme, conditionner l'avenir du patrimoine naturel, et en particulier de celui qui a permis d'identifier l'ENS. Cette rubrique est différente de la rubrique "activités humaines" (I.5) qui, elle, relève davantage de l'occupation actuelle du sol.

1) Facteurs naturels

L'évolution naturelle du site est conditionnée par les facteurs suivants :

- Processus naturels biologiques :
 - o Fermeture du milieu
 - o Envahissement par les espèces invasives

2) Facteurs anthropiques

L'action humaine conditionne également l'évolution du site via les facteurs suivants :

- Implantation, modification ou fonctionnement d'infrastructures et aménagements lourds :
 - o Urbanisation en périphérie du site
- Pollutions et nuisances :
 - o Risque de pollution par des produits phytosanitaires
- Pratiques forestières :
 - o Coupes et exploitations forestières
- Pratiques agricoles :
 - o Destruction de la végétation,
 - o Destruction des arbres isolés.
- Pratiques liées aux loisirs
 - o Dépôt de déchets et campements sauvages

VII. Critères de définition du site

Les critères qui ont guidé la définition d'un ENS ont une importance primordiale dans sa justification. Il convient donc de les choisir et de les appliquer avec rigueur.

Il apparaît que 2 types d'espaces peuvent être qualifiés d'ENS et justifier l'instauration d'une zone de préemption :

- **les espaces présentant des qualités certaines et particulières sur le plan écologique** (compte tenu notamment de la qualité du site ou des caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent, de l'intérêt des biotopes présents, des caractéristiques paysagères ou esthétiques du site),
- **les espaces sans réelle valeur intrinsèque mais considérés comme fragiles, c'est-à-dire dont le caractère naturel est menacé ou rendu vulnérable actuellement ou potentiellement** (soumis au développement de l'activité humaine et à des pressions extérieures telles que notamment le développement des activités économiques ou de loisirs, l'urbanisation, un tourisme intensif).

1) Richesse naturelle

La diversité des milieux présents offre des conditions propices à de nombreuses espèces animales et végétales. Cette biodiversité, malgré une connaissance partielle de sa richesse, mérite d'être soulignée. Cette richesse pourrait être beaucoup plus importante avec une gestion adaptée du site et en améliorant les inventaires.

2) Menaces

La colline de DIETWILLER a un fonctionnement écologique fortement contraint par les pratiques agricoles actuelles. La mise en culture des terrains impacte le site. Cette modification du milieu empêche le développement de la faune et de la flore.

Concernant l'ensemble du site, une absence de gestion peut conduire à la fermeture du milieu également préjudiciable.

VIII. Modalités de gestion

L'absence de maîtrise foncière des parties cultivées rend la gestion délicate à grande échelle. Il est donc primordial de s'assurer de maîtriser le foncier pour ensuite y mettre en place une gestion adéquate. La création d'une Zone de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) permettra à terme d'assurer cette maîtrise foncière.

Dès lors que du foncier pourra être acquis par la Commune, deux modalités de gestion pourront être mises en place :

- Sur les terrains à vocation agricole, mise en place de baux ruraux à clauses environnementales,
- Sur les terrains hors gestion agricole, mise en place d'une gestion environnementale selon les enjeux écologiques en présence.

Les zonages actuels des Mesures Agri Environnementales (MAE) situés sur le ban communal pourraient être révisés pour aider les exploitants agricoles dans la mise en œuvre d'une gestion de leurs parcelles compatibles avec les enjeux écologiques présents. Ce travail pourra être initié lorsque les mesures de la nouvelle Politique Agricole Commune (PAC) seront connues (2022 ou 2023).

Si des terrains présentant un potentiel écologique mais actuellement mal ou non géré étaient acquis, des opérations de restauration écologique pourraient être conduites par l'acquéreur avec l'appui du Département.

Le Département du Haut-Rhin pourra accompagner la Commune dans ces démarches de gestion et de préservation des sites.

IX. Synthèse

La colline de DIETWILLER est un site naturel aux enjeux écologiques importants (mosaïque de milieux, présence d'espèces remarquables, intérêt paysager). Cependant, il se trouve contraint au sein d'un espace urbanisé et est soumis à une pression agricole forte, notamment de mise en culture d'espace prairiaux et de disparition du patrimoine arboré.

Conscient des richesses et enjeux, la Commune de DIETWILLER a décidé de solliciter l'aide du Département du Haut-Rhin pour la mise en place d'une zone de prémption au titre des ENS avec comme objectif d'acquérir le foncier pour que des travaux de renaturation ainsi qu'une gestion adaptée voient le jour.

X. Photographies





Commune de Dietwiller

Composition du dossier de modification du PLU :

- 1. Note de présentation**
- 2. Règlement écrit**
- 3. 3a. Plan de zonage au 1/5000e
3b. Plan de zonage au 1/2000^e
3c. Plan de zonage - extraits modifiées
3d. Liste des emplacements réservés**
- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation :
Chemin de la Vieille Tour**
- 5. Annexe : Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de la
colline de Dietwiller**

**MODIFICATION DU PLU DE DIETWILLER
MEMOIRE EN REPONSE**

Personnes publiques Associées		
Organisme	Remarques	Réponse
Collectivité Européenne d'Alsace	Souhaite que le recul soit maintenu en zone UE à 25 m le long de la RD 201	Compte tenu des projets d'aménagement de la RD et d'une piste cyclable prévus à cet endroit, le recul par rapport à la RD sera maintenu à 25m
Chambre d'Agriculture	Emet un avis défavorable sur la mise en place d'ENS sur les secteurs N1 et N2	La création d'Espaces Naturels Sensibles relève de la compétence des conseils départementaux. Celui du Haut-Rhin, aujourd'hui la CEA, a voté la création de l'ENS de Dietwiller le 13 novembre 2020. La présente modification n'a pour but que d'annexer le périmètre de la zone de préemption ainsi créée au PLU de la commune pour une complète information des habitants et non de créer l'ENS à proprement parler.
CCI	Demande que soient autorisés les abris de pâtures en secteurs N1 et N2	Compte tenu de l'occupation effective des terrains, seuls les abris de pâture fermés sur trois côtés seront autorisés.
	Sollicite l'introduction de la sous destination « restauration » dans les occupations du sol admises en zone UE afin d'élargir l'offre de services aux salariés de la zone d'activités.	Compte tenu de la faiblesse des services aux salariés dispensés au sein et à proximité de la zone UE, la sous-destination restauration sera autorisée sur la zone d'activités.
Commune de Dietwiller Service des Eaux	Pas de remarque	/

Observations du public		
Famille SCHMITT	S'interroge sur les modalités d'acquisition des parcelles impactées par les emplacements réservés 14 et 15	Les modalités d'acquisition ne relèvent pas du champ de compétence d'un PLU. Cependant, M. le Maire se rapprochera des propriétaires afin de répondre à leurs interrogations.
Mme Charlotte CORDIER	Souhaite le renforcement de la protection du patrimoine bâti ancien et notamment la visibilité de la maison sise au 72 rue du Général De Gaulle par la création d'un emplacement réservé Demande que le règlement soit plus précis en matière de type et de couleurs de tuiles, notamment à proximité de la vieille tour, classé monument historique	Même si l'objectif de protection du patrimoine bâti est louable, le sujet ne relève pas du champ de la présente modification. Ne relève pas du champ de la présente modification. Cependant, le PLU ne peut interdire l'utilisation de certains matériaux. C'est pourquoi la définition des formes précises et des couleurs des tuiles ne peut être imposée que par l'Architecte des Bâtiments de France dont les prescriptions sont émises au titre d'un autre code que celui de l'urbanisme.
Alsace Nature	S'interroge sur l'opportunité d'imposer la réalisation de toitures à pentes en première ligne dans le nouveau lotissement à la sortie de Dietwiller. Salue la protection des chemins creux et la création de l'ENS Souhaite que les éclairages nocturnes privés soient réglementés afin de limiter la pollution lumineuse Demande que les surfaces vitrées soient réduites (type véranda, garde-corps, etc)	Cette disposition est inscrite au PLU uniquement dans les zones UA et UB et non en zone AU. Il s'agit ainsi de garder un front de constructions villageoises pour les maisons situées en premier rideau dans le cœur de la commune. Celles situées en second ou troisième rideau, étant moins visibles de l'axe principal traversant Dietwiller, peuvent avoir une architecture plus contemporaine. / Ne relève pas du champ de compétence d'un PLU. Un PLU ne peut pas interdire l'utilisation de certains matériaux, ainsi le verre ne peut être proscrit pour les garde-corps.



	afin de limiter les risques d'accident pour l'avifaune.	Enfin, la taille des surfaces vitrées ne peut pas être réglementée dans le cadre d'un PLU dès lors que les distances d'implantation par rapport aux limites sont respectées.
--	---	--

Le Vice-Président
En charge de l'urbanisme

Rémy NEUMANN



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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 26 juin 2023

71 élus présents (102 en exercice, 17 procurations)

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

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLU D'ILLZACH
(532/2.1.2/2045C)

Rappel du contexte

Par délibération en date du 20 septembre 2017, le conseil municipal d'Illzach a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a défini les modalités de la concertation publique.

Cette révision a été engagée pour répondre aux nouveaux enjeux environnementaux définis par les lois Grenelle et ALUR ainsi qu'aux principaux objectifs qui se déclinent comme suit :

- repenser le projet communal en fonction de l'évolution de plusieurs projets sur la commune et conforter le niveau des infrastructures et des services mis à la disposition de la population :
 - engager une réflexion sur le déploiement des écoles : rénovation, restructuration et regroupement pour créer « l'école du futur » à Illzach ;
 - encadrer la modernisation des équipements sportifs en un pôle « Cité des Sports » ;
 - rendre possible la réalisation d'un projet d'écoquartier intercommunal à proximité du Canal du Rhône au Rhin, incluant des équipements publics ;
 - étudier le devenir de la partie nord qui avait vocation à recevoir le lycée Bugatti, ce dernier devant demeurer à son emplacement actuel ;
 - étudier la possibilité d'introduire une certaine mixité de l'utilisation des sols dans les friches ou les zones en voie de mutation proches ;
 - renforcer la coulée verte au sud d'Illzach en développant des espaces naturels, agricoles et ou maraichers en partant du Mülhenfeld jusqu'aux terrains déjà cultivés de la zone nord de la commune.

- adapter le zonage et le règlement qui s’y appliquent afin de répondre plus finement aux spécificités des différents sous-secteurs urbains de la commune notamment liés au changement de vocation de certaines parcelles ;
- encadrer le devenir des sites économiques vacants ou mutables, en particulier par la rédaction d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- diversifier l’offre de logements neufs dont une part de logements aidés de qualité par la réalisation de nouvelles constructions sur des terrains mutables bien localisés ;
- redynamiser la zone d’activités de l’Ile Napoléon ;
permettre le renforcement des plantations dans la zone agricole nord de la commune, en faveur d’une plus grande biodiversité et de la constitution de continuités écologiques.

Débat du PADD

Le diagnostic territorial puis la formalisation d’enjeux ont abouti à l’élaboration du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est une des pièces maitresse d’un PLU car il définit le projet politique de la commune. En application de l’article L153-12 du Code de l’Urbanisme, un débat sur ses orientations doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal. Ce dernier s’est tenu le 16 décembre 2019 autour des orientations suivantes :

- préserver et conforter le fonctionnement urbain ;
- s’appuyer sur le potentiel de renouvellement urbain que constituent les sites en friche pour développer l’offre de logements ;
- mobiliser les dents creuses en tenant compte du contexte urbain ;
- assurer l’équilibre entre densification urbaine et préservation du cadre de vie des habitants ;
- permettre la création d’un projet d’écoquartier intercommunal avec les communes de Riedisheim et Rixheim ;
- réorganiser l’offre d’équipements ;
- redonner de la cohérence et de la lisibilité au paysage urbain ;
- préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune ;
rendre accessible la ville et son environnement aux modes doux ;
- maintenir l’outil agricole par la préservation des terres agricoles ;
- préserver les espaces naturels (protéger et mettre en valeur le Mühlenfeld et préserver les jardins familiaux) ;
- préserver et favoriser la remise en état des continuités écologiques (mise en valeur des cours d’eau, prise en compte de la trame verte et bleue existante et à recréer, améliorer la trame verte urbaine) ;
- prendre en compte les risques naturels et technologiques ;
- relancer la croissance démographique et renforcer la part des ménages d’actifs avec enfants ;
- optimiser les systèmes de mobilités ;
- favoriser le processus d’autonomie énergétique à travers des opérations d’aménagement exemplaires et augmenter la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique d’Illzach ;
- maintenir voire améliorer la qualité de la desserte en communication ;
- maintenir un niveau d’emplois sur le territoire et favoriser la mutualisation des espaces communs en zones d’activités ;

- favoriser la découverte des espaces agricoles et naturels et améliorer l'offre en équipements à destination de loisirs ;
- prioriser le développement dans les enveloppes urbaines de la ville et lutter contre l'étalement urbain ;
- opter pour une densification maîtrisée et adaptée au contexte ;
- optimiser le foncier voué à l'activité économique.

Bilan de la concertation

Par délibération en date du 20 septembre 2017, le conseil municipal d'Illzach a défini les modalités de concertation suivantes :

- une exposition permanente des travaux de la révision du PLU visible en mairie en fonction de l'avancement des études ;
- deux réunions publiques d'information ;
- la publication dans le bulletin municipal et ou d'autres supports de communication municipaux d'un article synthétisant les travaux à chaque phase de la procédure ;
- un registre tenu à la disposition du public de façon permanente en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue ;
- la mise en ligne de documents et d'information sur le site internet de la ville aux étapes clés.

La concertation a ainsi été réalisée avec l'objectif de solliciter l'expression d'un maximum de personnes sur le futur document d'urbanisme. Les habitants d'Illzach ont en effet pu être informés de l'avancement des études du PLU grâce à la parution d'un article dans le bulletin municipal en janvier 2021. Un registre a été mis à disposition afin que le public puisse y consigner ses remarques. Trois observations y ont été consignées. Une exposition permanente a été mise en place dans les locaux de la mairie présentant les points forts des études du PLU.

Par ailleurs, une première réunion publique s'est tenue le 17 mars 2018 afin de présenter le PADD aux habitants. Environ 35 personnes y ont assisté. La seconde réunion publique s'est tenue le 26 novembre 2021. Le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été exposés. 35 personnes environ ont pu être présentes.

Une réunion de concertation s'est tenue le 11 mai 2018 afin de présenter le projet de PLU aux entreprises de la zone d'activités de l'Île Napoléon et de déterminer les besoins spécifiques de ces entreprises. Une trentaine de représentants de ces entreprises était présente.

Enfin, une réunion de concertation s'est tenue le 23 avril 2018 avec les exploitants agricoles de la commune afin d'identifier leurs besoins et de les prendre en compte dans le PLU. 5 exploitants agricoles et un représentant de la Chambre d'Agriculture étaient présents.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 à 103-6, L104-1 à L104-3, L151-1 à L153-25, L153-31 à L153-35, R153-3, R153-11 et R153-12 ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;

Vu la délibération en date du 20 septembre 2017 du Conseil Municipal d'Illzach prescrivant la révision de son PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal d'Illzach sur les orientations générales du PADD en date du 16 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Illzach en date du 20 janvier 2020 donnant son accord à la poursuite de la procédure de révision par Mulhouse Alsace Agglomération

Vu le bilan de la concertation détaillé et le projet de PLU de la commune d'Illzach annexés à la présente délibération ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées ;

Au vu de ces éléments, après en avoir débattu et délibéré le Conseil d'Agglomération :

- tire et arrête le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme ;
- arrête le projet de PLU de la commune d'Illzach tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- charge et donne délégation au Président ou à son représentant de la mise en œuvre de la présente délibération et de prendre les actes nécessaires à la poursuite de la présente révision ;

Le projet de PLU arrêté est transmis pour avis, en application des articles L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme aux personnes Publiques Associées et à l'autorité environnementale en application de l'article R140-25.

PJ : Bilan de la concertation
Projet de PLU arrêté

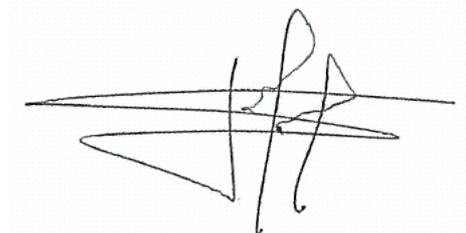
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JL Schildknecht', with a stylized, sweeping underline.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Jordan', with a complex, multi-stroke design.

Fabian JORDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME



BILAN DE LA CONCERTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023
Le Vice-Président :



Signature of Rémy Neumann

Rémy NEUMANN

Juin 2023

Cadre de la concertation et ses modalités

Durant l'élaboration du projet de PLU, le public est amené, en application de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, à s'exprimer sur le projet de PLU et les différentes pièces qui le constituent (diagnostic, PADD, règlement écrit et graphique, etc).

L'action publique repose de plus en plus sur l'information et la mise en place d'un dialogue constructif avec les populations concernées.

L'article L153-11 du Code de l'Urbanisme précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU, « l'autorité compétente [...] prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ». Celle-ci doit, conformément à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme, associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans la délibération de prescription de la révision du PLU, le conseil municipal d'Illzach a défini les modalités de concertation suivantes :

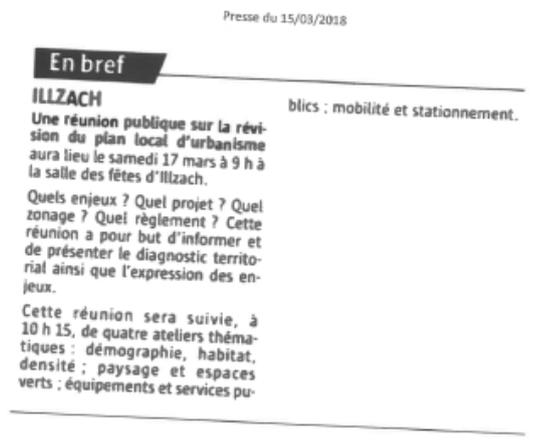
- Une exposition permanente des travaux de la révision du PLU visible en mairie en fonction de l'avancement des études ;
- Deux réunions publiques d'information ;
- La publication dans le bulletin municipal et ou d'autres supports de communication municipaux d'un article synthétisant les travaux à chaque phase de la procédure ;
- Un registre tenu à la disposition du public de façon permanente en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue ;
- La mise en ligne de documents et d'information sur le site internet de la ville aux étapes clés

Les outils de la concertation

Information de la population

La délibération prescrivant la révision du PLU a été affichée aux lieux habituels de l'affichage municipal et a fait l'objet d'un avis dans la presse. Les habitants ont ainsi pu prendre connaissance.

Les différentes réunions publiques ont été annoncées dans la presse, par de l'affichage en mairie et via les journaux électroniques de la commune, sur le site internet, les réseaux sociaux (Facebook et Instagram) et par invitation auprès des personnes intéressées, auprès des conseils de quartiers, du conseil des aînés et du conseil des citoyens.



Parution dans la presse





Affiche de la première réunion publique



Illzach, le 6 avril 2018
Le Maire de la Ville d'Illzach

à
Mesdames et Messieurs les membres du groupe PLU
Monsieur GOETZ
Monsieur MAYER
Messieurs les représentants de la SCI du Mühlenfeld
Monsieur SCHAUB
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
Monsieur le Président de la SAFER Grand Est

GB/JM
n° 417/18
Dossier suivi par :
Titine MOEST
03 89 62 53 23
j.most@maire-illzach.fr

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous inviter à participer à une réunion de travail relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, le

Lundi 23 avril 2018, à 8h30,
en salle de réunions de la mairie d'Illzach

Cette réunion aura pour objet d'évoquer toutes les problématiques liées à l'agriculture sur le ban de la Ville.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Jean-Luc SCHELDKNÉCHT

MAPPE DES REPERES ET ADRESSER LA CORRESPONDANCE A: PRODIGEM@MAYN.FR - LE BARRÉ
MAYN PILLZACH - BP 16366 - 68111 ILLZACH CEDEX - Téléphone : 03 89 62 53 19 - Télécopie : 03 89 51 94 95
www.ville-illzach.fr - e-mail : contact@maire-illzach.fr

Invitation à la concertation agricole



Ville d'Illzach • Suivre

18 nov. 2021 · 🌐



VIE COMMUNALE | Réunion publique du 26/11 📌

Une réunion publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se tiendra le vendredi 26 novembre prochain de 18h à 20h dans l'Auditorium de l'Espace 110 - Centre Culturel d'Illzach.

👉 Ouverte à tous, cette réunion aura pour objectif de présenter l'état d'avancement de la révision du PLU et de rappeler les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). PASS SANITAIRE OBLIGATOIRE ⚠️



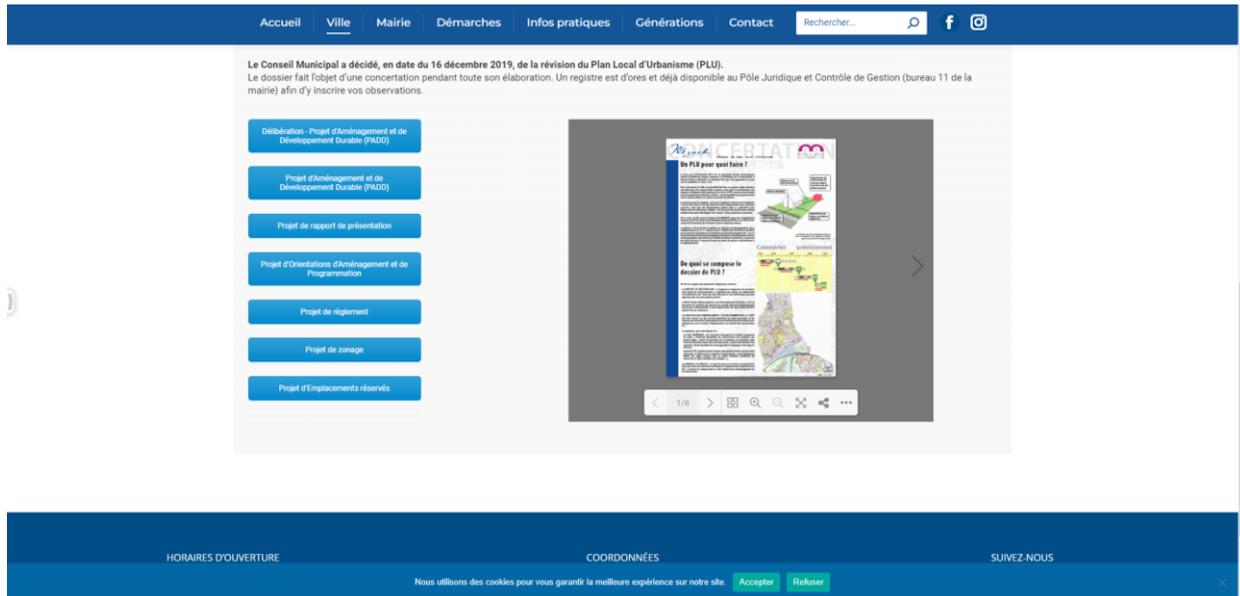
Publication sur la page Facebook de la mairie

Mise à disposition des pièces du PLU

Les pièces du PLU ont été mises à disposition du public au fur et à mesure de leur validation. Ces documents en version papier étaient accessibles aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, accompagnés d'un registre permettant à chacun d'y consigner ses remarques et observations.

De plus, ces documents étaient également disponibles sur le site internet de la commune, rubrique « urbanisme », permettant à chacun de consulter le dossier, même en-dehors des horaires d'ouverture de la mairie.

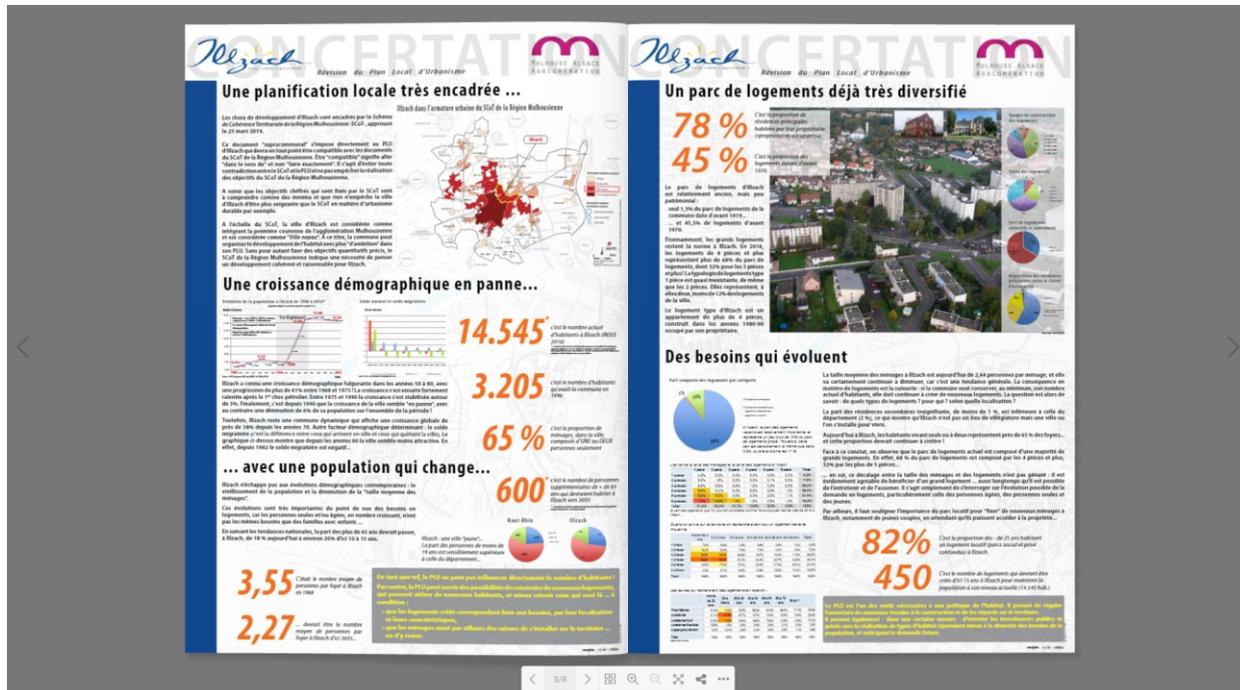




Capture d'écran prise à partir du site internet de la commune.

Publication d'un article synthétisant les travaux

L'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU ont été synthétisés dans un article de 8 pages publié en janvier 2021 dans le bulletin municipal. Il est également disponible sur le site internet de la commune dans la rubrique « urbanisme ». Il reprend les éléments clés du diagnostic et les orientations du PADD.



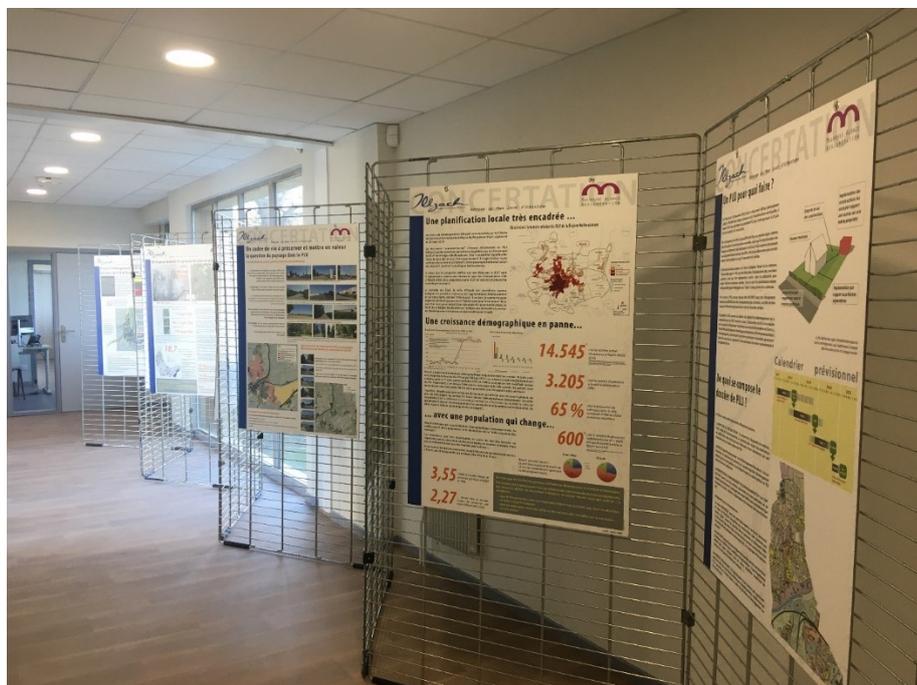
Capture d'écran prise à partir du site internet de la commune.

Registre de concertation

Un registre a été ouvert en début de procédure et a été mis à la disposition des habitants durant toute la durée des études aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Seules trois observations ont été enregistrées. Des réponses sont apportées en fin du présent bilan.

Exposition permanente

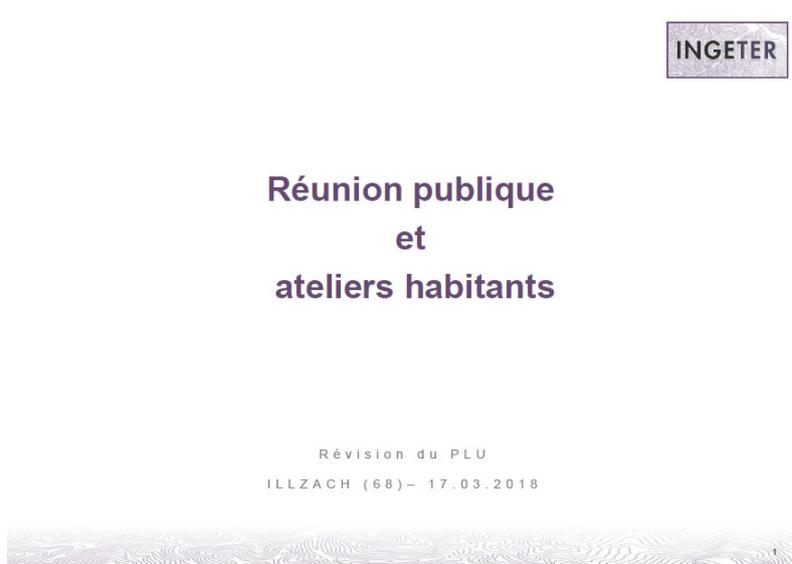
Une exposition permanente a été installée au rez-de-chaussée de la mairie afin d'informer les habitants à chaque étape de l'avancement de la révision. Cette exposition était accessible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.



Exposition permanente installée dans les locaux de la mairie

Réunions publiques

Par ailleurs, une première réunion publique s'est tenue le 17 mars 2018. Après une présentation des éléments du diagnostic, les participants ont été conviés à mener une réflexion autour des futures orientations du PADD dans le cadre de plusieurs ateliers. Environ 35 personnes y ont assisté.



Extrait de la présentation réalisée lors de la réunion publique

La seconde réunion publique s'est tenue le 26 novembre 2021. Le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été exposés. 35 personnes environ ont pu être présentes.



Extrait de la présentation réalisée lors de la réunion publique

Une réunion de concertation s'est tenue le 11 mai 2018 afin de présenter le projet de PLU aux entreprises de la zone d'activités de l'Île Napoléon et de déterminer les besoins spécifiques de ces entreprises. Une trentaine de représentants de ces entreprises était présente.

ILLZACH

CONCERTATION ILE-NAPOLEON/MODENHEIM

Révision du PLU
ILLZACH (68) - 11.05.2018



Extrait de la présentation réalisée lors de la réunion avec les entreprises

Concertation avec le monde agricole

Une réunion de concertation s'est tenue le 23 avril 2018 avec les exploitants agricoles de la commune afin d'identifier leurs besoins et de les prendre en compte dans le PLU. 5 exploitants agricoles et un représentant de la Chambre d'Agriculture étaient présents.

Seuls deux agriculteurs se sont exprimés en demandant la protection du Mühlenfed par un zonage naturel et par la mise en place d'Espaces Naturels Sensibles d'une part et par le classement en zone agricole des terrains situés au nord de la commune, d'autre part.

ILLZACH

CONCERTATION AGRICOLE

Révision du PLU
ILLZACH (68) - 23.04.2018



Extrait de la présentation réalisée lors de la réunion de concertation

Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Deux réunions des personnes publiques associées se sont tenues le 11 octobre 2021 et le 27 avril 2023. Elles ont permis aux services de l'Etat, aux syndicats, aux collectivités intéressées et aux chambres consulaires de formuler des remarques sur le projet avant son arrêt.

Analyse des remarques des habitants

Synthèse des observations recueillies	Réponse de la municipalité
<p>André Heintz Propose des réflexions sur la densification et son impact sur l'environnement urbain de quartiers pavillonnaires existants. Il propose la mise en place de règles de largeur minimale de façades pour limiter la constructibilité des terrains étroits.</p>	<p>Avis défavorable : Le projet de PLU de la commune d'Illzach a été construit de manière à ne pas générer d'étalement urbain sur des espaces naturels ou agricoles, qui sont à protéger en priorité du point de vue de la Loi Climat et Résilience. En contrepartie, il convient de favoriser la densification des espaces urbanisés en fixant des règles assez souples. Au regard de l'augmentation progressive du prix des terrains, il devient nécessaire d'offrir des capacités de construction même sur des terrains de petite taille (dont les terrains étroits), sans quoi l'accession à la propriété deviendra compliquée pour les jeunes ménages ou les ménages à revenu modeste ou même moyen.</p> <p>Par ailleurs, les règles de prospect préexistantes et le coefficient de biotope instauré par le projet règlement écrit sont de nature à préserver le cadre de vie des habitants tout en permettant la densification des espaces urbanisés.</p>
<p>Section Chien Berger Allemand Souhaite pouvoir créer un abri (non clos et pas en dur) afin de compléter ses installations. S'inquiète de la destruction éventuelle par sinistre de ses installations actuelles.</p>	<p>Avis défavorable :</p> <p>Les terrains sont mis à disposition de l'association par la commune. A ce jour, il existe un projet de création d'une bretelle en direction du parc des expositions dont le tracé n'est pas acté et qui pourrait potentiellement empiéter sur le terrain concerné. Il n'est donc pas souhaitable à ce jour d'autoriser des constructions sur ce site dont la vocation principale reste naturelle.</p> <p>Pour ce qui est de la destruction par sinistre, le classement en zone N n'interdit pas la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre à condition que les bâtiments aient été régulièrement érigés.</p> <p>L'article L.111-15 du code de l'urbanisme indique que : « <i>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si (...), le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.</i> ».</p>
<p>Alain Koeberle Demande le classement en zone U à destination d'habitat des parcelles 698, 758 sur lesquelles son habitation est implantée.</p>	<p>Avis défavorable : Dans le PLU ne vigueur, cette zone n'était pas constructible pour de l'habitat. Elle était dédiée aux équipements d'intérêt collectifs. L'autorisation de construire initiale a été accordée pour un logement de fonction afin de faciliter l'entretien du jardin. Des chambres d'hôtes ont ensuite été autorisées toujours en lien avec ce jardin ouvert au public. La commune ne souhaite pas que ce site change de vocation et devienne une résidence principale classique accompagnée d'un jardin dont la vocation pourrait devenir de l'agrément si le propriétaire le décidait.</p>

Synthèse

La concertation a permis aux élus de la Ville, en amont de la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de déterminer les attentes des habitants et de divers acteurs économiques (entreprises, exploitants agricoles), sur ses différents axes et de les intégrer au projet politique communal et de fait, dans les orientations du projet de futur PLU.

Ainsi, les souhaits tels que maintenir le nombre d'habitants de la Ville, assurer la mixité sociale, réaliser des logements adaptés aux besoins de toutes les catégories de population, laisser une place importante aux jardins, préserver le paysage urbain, valoriser le Mühlenfeld, permettre la réalisation de pôles médicaux, dynamiser la zone d'activités, développer les liaisons cyclables, ont pu être pris en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les interpellations des citoyens ont conduit la Ville à réaliser un travail approfondi sur la protection du cadre de vie. En effet, la commune a été sensibilisée de manière appuyée à l'attachement des habitants au paysage urbain d'ILLZACH et à leur inquiétude de voir la ville se densifier davantage.

Aussi, afin de limiter l'impact de la densification en termes de paysage, la Ville a décidé la mise en place de protections patrimoniales, tant sur le patrimoine bâti que sur le patrimoine végétal et a instauré un coefficient de biotope qui permettra de veiller à la qualité des constructions et aménagements projetés de même qu'à celle des espaces verts qui y sont associés.

Ce parti pris partagé entre population et l'équipe municipale et m2A a été décliné en conservant à l'esprit les enjeux environnementaux auxquels nous sommes tous confrontés.

**VOIR 2^{ÈME}
PIÈCE JOINTE
DÉLIBÉRATION
2045C
PUBLIÉE À PART
EN TROIS PARTIES
LE 6 JUILLET 2023**



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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 26 juin 2023

71 élus présents (102 en exercice, 17 procurations)

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

PLU DE LA VILLE DE BATTENHEIM - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 :
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION (532/2.1.2/2050C)

Le PLU de la Ville de Battenheim a été approuvé par délibération en date du 17 décembre 2019.

Par arrêté en date du 20 octobre 2020, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé, à la demande de la ville de Battenheim, une procédure de modification simplifiée pour rectifier et préciser le contenu de certaines dispositions réglementaires pour les mettre en cohérence avec les intentions de la Ville.

Il s'agit notamment de modifier le règlement écrit pour :

- supprimer dans le préambule de la zone A la référence au secteur « Ac1 » dans la mesure où le PLU n'identifie que des zones « A » destinées à la protection des terres agricoles et « Ac » destinée à la constructibilité encadrée de l'espace agricole ;
- préciser le contenu de dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le secteur Ac afin qu'il ressorte explicitement du règlement que sont admises dans ce secteur :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricoles agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles soient limitées à 200 m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.
- Compléter dans le secteur Ac les dispositions applicables aux façades des constructions agricoles afin qu'elles soient constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical ou d'un bardage métallique d'aspect mat sur, au minimum, 50 % de la façade,
- Ajuster la hauteur des clôtures sur limite latérale afin qu'elle soit limitée à 2 mètres dans les zones UA, UC, 1AU, A et N,
- Exonérer les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics du champ d'application des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de la zone UA relatifs à l'implantation des constructions.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAE). Saisie sur la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale conformément aux exigences de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, cette dernière a émis le 17 novembre 2022 un avis conforme confirmant que les modifications projetées ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire en conséquence de réaliser une évaluation environnementale.

Dans son avis réceptionné le 19 octobre 2022, la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a, quant à elle, précisé, que la dérogation à la règle des saillies éventuelles sur façades et surplombant l'emprise de la RD 201 devra, en cas d'extension de la mairie ou de toute autre construction ou installation d'intérêt collectif et de services collectifs côté RD 201, être subordonnée au respect d'un espace libre et suffisant pour permettre le cheminement des piétons et des cycles ainsi que la préservation de la visibilité au niveau des carrefours et des accès sur la RD 201.

Le 23 novembre 2020, le Bureau a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU de Battenheim.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ainsi qu'un registre de consultation ont été mis à la disposition du public du 21 février 2023 au 23 mars 2023 à la Mairie de Battenheim, siège de la mise à disposition. Par ailleurs, l'intégralité des pièces du dossier ont été publiées sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération durant toute la période de mise à disposition afin qu'elles puissent être consultées à distance par le public et le cas échéant, que leurs observations puissent être formulées par voie électronique. Enfin, un avis de mise à disposition du dossier a été :

- affiché à la Mairie de Battenheim et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération ;

- publié dans la rubrique des annonces légales du journal L'Alsace le 9 février 2023 ainsi que sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération.

Durant toute la période de mise à disposition du dossier, bien que consulté, aucune observation n'a été formulée par le public sur le projet. Aussi et eu égard à la nature des avis des Personnes Publiques Associées qui se sont prononcées sur le dossier, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.

Ceci étant et afin de répondre à l'observation pertinente de la CEA au regard des enjeux de sécurité, il est proposé de modifier le projet de règlement afin que la règle spécifique à la rue principale (RD201) prescrite par l'article 1.1.1 reste opposable en cas d'implantation à l'alignement.

Le projet tel que présenté au Conseil d'Agglomération est donc désormais prêt à être approuvé.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales
- VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019
- VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Battenheim approuvé le 17 décembre 2019
- VU la délibération en date du 18 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil d'Agglomération au Bureau
- 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 l'arrêté n°73/2020 en date du 20 octobre 2020 engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Battenheim
- VU la délibération du Bureau en date du 23 novembre 2020 approuvant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Battenheim
- VU les avis des PPA réceptionnés
- VU l'avis conforme de la MRAE Grand Est du 17 novembre 2022 dispensant la procédure d'évaluation environnementale
- VU le dossier mis à disposition du public du 21 février 2023 au 23 mars 2023
- VU le bilan de la mise à disposition du public présenté par Monsieur Rémy Neumann, Vice-Président en charge de l'urbanisme

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

- décide de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale conformément à l'avis conforme de la MRAE ;
- prend acte du bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Battenheim ;
- approuve la modification apportée au projet de modification simplifiée pour tenir compte de l'observation formulée par la CEA ;
- approuve le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune 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 Battenheim et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération sera :
 - o transmise au Préfet,
 - o affichée pendant un mois à la Mairie de Battenheim 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 sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme

PJ : Projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Battenheim

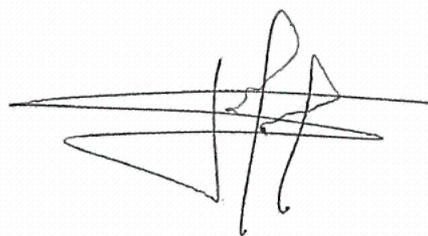
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION



PLAN LOCAL D'URBANISME BATTENHEIM

Modification simplifiée

1. Note de présentation Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à délibération du
Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

SOMMAIRE

I.	LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
A.	Objectifs de la modification simplifiée	
B.	Justifications de la modification simplifiée.....	
II.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	
A.	Choix de la procédure	
B.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée	
III.	LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION MULHOUSIENNE ..	
V.	L' ABSENCE D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	

I. Objectifs et justifications de la modification simplifiée n°1

A. Objectifs de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Battenheim a été approuvé le 17 décembre 2019 par son Conseil municipal.

Les grands axes du développement futur de la commune ont ainsi été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et traduits dans les documents réglementaires écrits et graphiques ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il est depuis apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements mineurs du règlement écrit pour clarifier le contenu de certaines dispositions en les détaillant ou les complétant pour sécuriser l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Communauté d'Agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération » (m2A), compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, conduit les procédures d'évolution des P.L.U. en vigueur et ce en étroite collaboration avec les communes concernées conformément aux dispositions de l'article L153-9 du Code de l'urbanisme.

Par arrêté n°73/2020 en date du 20 octobre 2020, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé la première modification simplifiée du PLU de la commune de Battenheim pour répondre au besoin exprimé par la commune.

B. Justification de la modification simplifiée n°1

Il s'agit dans le cadre de la présente procédure de faire évoluer certaines dispositions du règlement opposables dans le secteur Ac afin de les mettre en cohérence avec les intentions de la Ville, rectifier quelques erreurs matérielles et lever toute ambiguïté réglementaire dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme afin de sécuriser les décisions d'urbanisme.

1. Suppression de la référence au secteur « Ac1 » dans le préambule de la zone A et clarification du champ d'application des conditions particulières relatives à la destination des constructions

a. Référence erronée au secteur Ac1

Le PLU en vigueur distingue dans la zone agricole :

- La zone A protégée de toute urbanisation aux fins de préservation de l'usage agricole des terres,
- Un secteur Ac « constructible » autour des exploitations de la commune.



L'article 2 des dispositions générales du règlement précise ainsi que le PLU de Battenheim comporte des zones :

- A destinée à la protection des terres agricoles,
- Ac destinée à la constructibilité encadrée de l'espace agricole.

Le règlement précise ainsi que la zone A correspond aux secteurs qu'il y a lieu de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et qu'elle comporte un secteur dédié à l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation.

Si le règlement reprend effectivement cette dichotomie dans le chapeau introductif du règlement à la zone A, il y fait par erreur référence au secteur (Ac1), qui n'existe pas dans le PLU en vigueur, en lieu et place du secteur Ac dédié à l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle en remplaçant le secteur Ac1 par le secteur concerné Ac.

b. Champ d'opposabilité des conditions particulières relatives à la destination des constructions

Le règlement de la zone A fixe des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol pour certaines destinations en distinguant celles applicables dans toute la zone et celles opposables en sus dans le seul secteur Ac.

Or si pour cette deuxième catégorie de conditions, le règlement exclut explicitement la zone A en précisant « à l'exception de la zone A », la première série de conditions vise « toute la zone (secteur Ac) » pouvant laisser penser que seul le secteur Ac serait concerné. Cette présentation du champ d'opposabilité des conditions le rend sujet à discussion avec toutes les difficultés que cela peut induire dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Aussi et pour éviter toute erreur d'interprétation, il est proposé de préciser explicitement que ces conditions particulières relatives à la destination des constructions s'imposent dans toute la zone A et dans le secteur Ac.

2. Ajustement de la rédaction des dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le secteur Ac de la zone A

Le règlement dispose que sont admises dans le secteur Ac :

« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation à condition :

- *qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,*
- *que l'activité nécessite une présence permanente sur place,*



- *qu'elles soient limitées à 200m² de surface de plancher maximum,*
- *qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.*

Pour le bâtiment repéré sur le document graphique (trame noire), le changement de destination est autorisé uniquement vers un équipement recevant du public ».

Il s'avère que dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la rédaction actuelle peut laisser penser que seule une coopérative d'utilisation du matériel agricole serait autorisée à construire ou installer une construction nécessaire *au stockage et à l'entretien de matériel agricole.*

Or la rédaction retenue dans le cadre du PLU en vigueur se contente de reprendre le contenu des dispositions de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme selon lequel :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Aussi et afin de clarifier le champ d'application des dispositions réglementaires autorisant dans le secteur Ac l'implantation de constructions et installations sous certaines conditions particulières, il est proposé de lever toute ambiguïté sur les intentions des rédacteurs du PLU en complétant et précisant que sont autorisées dans ledit secteur :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au nombre desquelles les bâtiments destinés au stockage et à l'entretien de matériel agricole par un exploitant, dans la mesure où il s'agit là de constructions ou d'installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les hangars destinés au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les dispositions relatives aux constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations ne seront quant à elles pas modifiées.

3. Complétude des dispositions applicables aux façades dans le secteur Ac

Le règlement de la zone A comporte, dans sa partie relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, des dispositions qui s'imposent aux façades des constructions agricoles.



Ces dernières précisent :

- Qu'elles seront constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical ou d'un bardage métallique d'aspect mat. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres ;
- Que les teintes utilisées devront être en harmonie avec l'éventuel bâtiment à usage d'habitation.

Si les façades des constructions agricoles s'accommodent d'une seule typologie de matériaux, il n'en reste pas moins que dans la pratique, il arrive fréquemment que nombre d'entre elles disposent d'une partie basse maçonnée.

Aussi et afin de laisser toute latitude aux exploitants, il est proposé d'admettre dans le secteur Ac en sus des façades constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical, celles qui disposeront d'un bardage métallique d'aspect mat sur au minimum 50% de la hauteur de la façade pratique.

4. Ajustement de la hauteur des clôtures sur limite latérale

Selon les dispositions générales du PLU, l'édification des clôtures est réglementée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les règlements des zones UA, UC, 1AU, A et N, limitent ainsi la hauteur totale des clôtures en distinguant celles implantées sur rue qui ne peuvent excéder 2 mètres, de celles projetées sur limite latérale, plafonnées à 1,80 m alors que leur hauteur maximale était de 2 mètres sous l'empire des anciennes dispositions en vigueur avant le 17 décembre 2019.

Il s'avère que la commune n'a jamais eu l'intention de modifier la hauteur des clôtures sur limite latérale. Elle n'en a, en effet, pris conscience de cette différence de hauteur qu'à l'usage lorsqu'elle a, notamment, été confrontée à l'impossibilité d'autoriser le remplacement de clôtures pourtant identiques à celles installées précédemment en raison de cette nouvelle règle de hauteur.

Compte tenu de l'impact négatif de ce distinguo notamment sur l'harmonie des clôtures selon qu'elles ont été installées avant ou après le 17 décembre 2019 et par souci d'équité et de cohérence d'ensemble, la commune souhaite aligner la hauteur maximale des clôtures installées sur limite latérale sur celles installées sur rue.

Il est donc proposé d'ajuster la hauteur des clôtures sur limite latérale afin qu'elle soit limitée à 2 mètres.

5. Adaptation des règles d'implantation du règlement de la zone UA opposables aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

La commune de Battenheim projette d'agrandir les locaux de la mairie afin d'améliorer à la fois les conditions de travail des agents et les conditions d'accueil du public tout en disposant d'une salle moins étroite plus adaptée à la tenue des conseils municipaux.



Actuellement, les articles 1 et 2 du règlement de la zone UA opposables aux travaux projetés par la commune compromettent leur réalisation dans la mesure où les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas « dispensés » du respect de leurs dispositions alors que le règlement de la zone UE, spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ne leur impose aucune règle d'implantation eu égard notamment à la spécificité et la diversité de leurs caractéristiques très hétérogènes.

Aussi et dans la mesure où les locaux de la Mairie de Battenheim relèvent de la catégorie des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'il importe à l'équipe municipale de mener à bien ce projet qui vise à améliorer les conditions de travail des agents, des élus mais également l'accueil de la population, il est proposé d'exonérer les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics du champ d'application des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de la zone UA relatifs à l'implantation des constructions à l'exception des dispositions relatives au surplomb du domaine public le long de la RD 201.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Choix de la procédure de modification simplifiée

Il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision car elles ne sont 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun qui sera conduite selon la forme simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-19 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ces évolutions, dont certaines ont pour objet la rectification d'erreurs matérielles, n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

B. Déroulement de la procédure

1. Engagement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Président de Mulhouse Alsace Agglomération qui établit le projet de modification. La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Battenheim a ainsi été prescrite par arrêté n°73/2020 en date du 20 octobre 2020.

Le président de m2A notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associée (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au Maire de Battenheim.

Il saisit également la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle se prononce sur la nécessité ou non de soumettre le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

2. Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Battenheim ont été fixées par délibération du Bureau en date du 23 novembre 2020 et se déclinent comme suit :

- mise en ligne des pièces du dossier sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération (<https://www.mulhouse-alsace.fr/>) ;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations, pendant un mois, à la Mairie de Battenheim aux jours et heures d'ouverture habituels au public.

Ces modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition par :

- la publication, en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un avis précisant l'objet de la procédure de modification simplifiée ;



- l'affichage du même avis à la mairie de Battenheim et au siège de m2A ainsi que sa mise en ligne sur le site internet de m2A.

3. Bilan et approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Président ou son représentant en présentera le bilan devant le Bureau qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant le projet de modification simplifié sera transmise au Préfet et fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme. Elle produira ses effets à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.



III. Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

Par délibération en date du 25 mars 2019, le Conseil d'Agglomération de m2A a approuvé le projet de révision du SCOT de la région mulhousienne.

Bien que les études d'élaboration du projet de PLU de Battenheim et du projet de révision du SCOT aient été menées de manière concomitantes, les orientations fixées par le Document d'Objectifs et d'Orientation (DOO) du SCOT de la Région Mulhousienne ont été prises en compte par les rédacteurs du PLU de telle sorte que le document en vigueur est compatible avec les orientations qui lui sont opposables.

Cette compatibilité n'est pas remise en cause par le présent projet de modification simplifiée. Il a, en effet, essentiellement pour objet de rectifier des erreurs matérielles et de préciser la rédaction de certaines dispositions mineures opposables dans la zone agricole et plus particulièrement le secteur AC afin de clarifier leur portée et ainsi sécuriser l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols. Le projet de modification n'est pas de nature à le rendre incompatible avec le DOO du SCOT ni à compromettre son équilibre.

IV. L'absence d'incidences sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée du PLU de Battenheim tel qu'il est proposé, n'aura pas d'incidence sur l'environnement et la santé humaine et n'entraînera pas de consommation de foncier supplémentaire. L'enjeu du projet étant essentiellement, comme précisé précédemment, de rectifier des erreurs matérielles et incohérences réglementaires, qui insécurisent l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Enjeu	Incidence positive	Incidence négative	Commentaire ou compensation
Suppression de la référence au secteur « Ac1 » dans le préambule de la zone A	Néant	Néant	
Clarification du champ d'application des conditions particulières relatives à la destination des constructions	Néant	Néant	
Ajustement de la rédaction des occupations et utilisations du sol soumises à conditions Particulières dans le secteur Ac de la zone A	Néant	Néant	
Complétude des dispositions applicables aux façades dans le secteur Ac	Néant	Néant	





PLAN LOCAL D' URBANISME
Modification simplifiée



4.3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

Vidal
consultants

 **O.G.E.**
OFFICE DE GÉNIE
ÉCOLOGIQUE

DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene :

Les dispositions réglementaires du présent PLU sont bâties selon les dispositions du décret du 29 décembre 2015 complété par l'arrêté du 10 novembre 2016 instaurant un contenu modernisé du PLU. Afin de mieux traduire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : *ou puis-je construire ?*
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*
- les équipements et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?*

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BATTENHEIM.

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de BATTENHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : tissu ancien à vocation **mixte** (habitat, équipement, activités,..)
- **UC et UC1** : extension du tissu ancien, à dominante **d'habitat**
- **UE** : tissu à dominante **d'équipements collectifs**

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées au moment de l'élaboration du PLU, destinées à l'urbanisation future, à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de BATTENHEIM comporte des zones :

- **1AU** destinée à l'urbanisation future à moyen- court terme, et à vocation dominante résidentielle
- **2AU** destinée à l'urbanisation future à long terme.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de BATTENHEIM comporte des zones :

- **A** destinée à la protection des terres agricoles
- **Ac** destinée à la constructibilité encadrée de l'espace agricole

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone naturelle N comporte 4 secteurs de zones :

- **Nf** protège les massifs boisés
- **Ni** protège des espaces péri-urbains
- **Ns** englobe l'aire de service autoroutier
- **Nv** englobe les espaces de vergers

Article 3 : Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (DPU) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 17/12/ 2019. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (AU), cf. cartographie en annexes.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

Article 4 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l'Urbanisme.

Elle est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Article 5 : Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations, équipements, ou constructions d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Article 6 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article 8 : Risque d'inondation

Une partie du territoire communal est concerné par des inondations générées par le l'III ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau historique de Battenheim, regroupant principalement des constructions anciennes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage (à l'exception des aménagements de mise aux normes)
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules
5. Le camping et le caravaning
6. Les entrepôts
7. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

ZONE UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
3. Les extensions des exploitations agricoles existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UA : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture
2. Le nombre des niveaux de construction ne pourra excéder TROIS. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre
3. Les règles définies aux alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas aux aménagements des constructions existantes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

ZONE UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

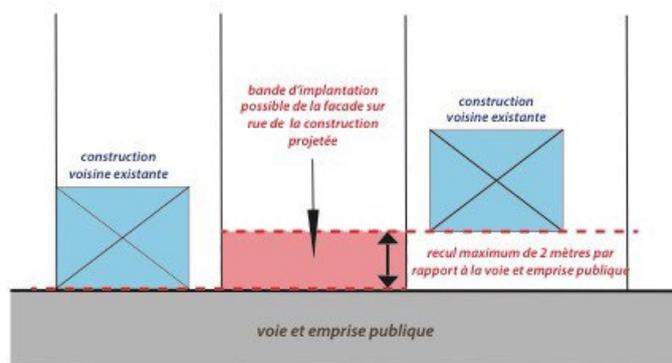
Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1.1. Uniquement le long de la rue Principale (RD201)

◆◆ La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës, sans pouvoir excéder un recul de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ;

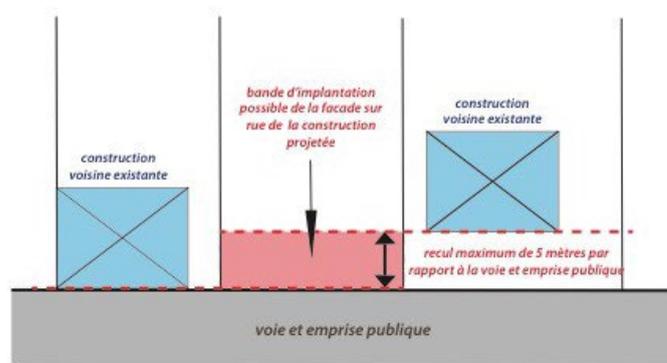
En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.



- ◆◆ Si seule une parcelle contiguë est bâtie, la façade sur rue de la construction devra s’implanter dans la bande d’implantation définie par la façade sur rue de cette construction et l’alignement des voies et emprises publiques
- ◆◆ En l’absence de bande d’implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra s’implanter dans une bande de recul définie par rapport à l’alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 2m maximum.

1.1.2. Le long de toutes les autres voies (autres que la rue Principale)

- ◆◆ La façade sur rue de la construction devra s’implanter dans la bande d’implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës, sans pouvoir excéder un recul de 5m de l’alignement des voies et emprises publiques



- ◆◆ En cas d’implantation à l’alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l’exception des débords de toitures et les débords de façades liés à un dispositif d’isolation par l’extérieur s’ils n’entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.

1.1.3. Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées le long de toutes les voies, uniquement dans les cas de figure suivants :

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m

Les dispositions des articles 1.1.1., 1.1.2. et 1.1.3 ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics à l’exception des dispositions relatives au surplomb du domaine public le long de la RD 201.

2. Par rapport aux limites séparatives

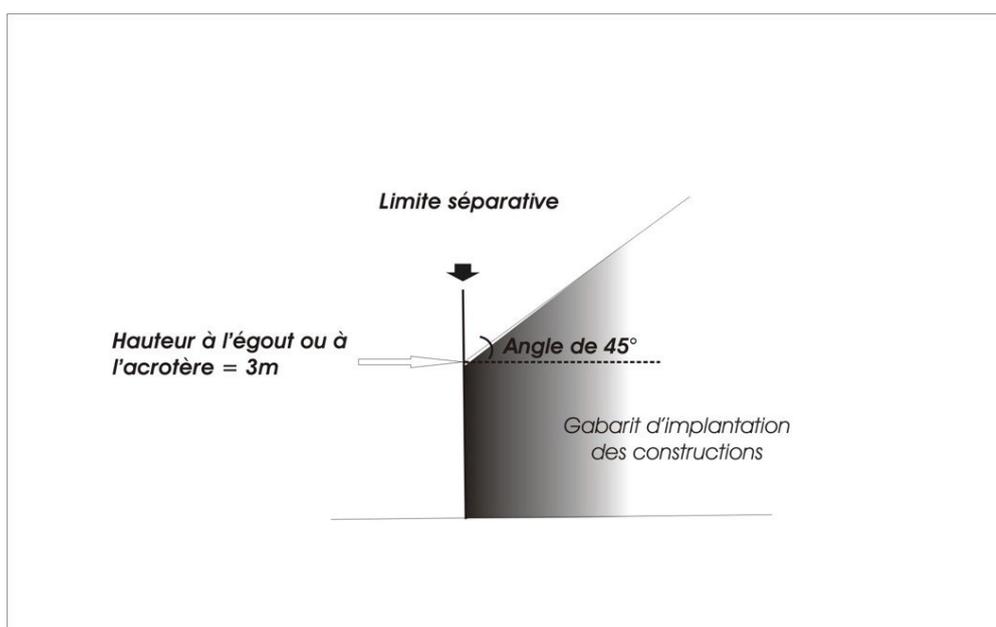
Sur une profondeur de 0 à 40 mètres comptée à partir du domaine public :

Sauf en cas d’implantation sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3mètres.

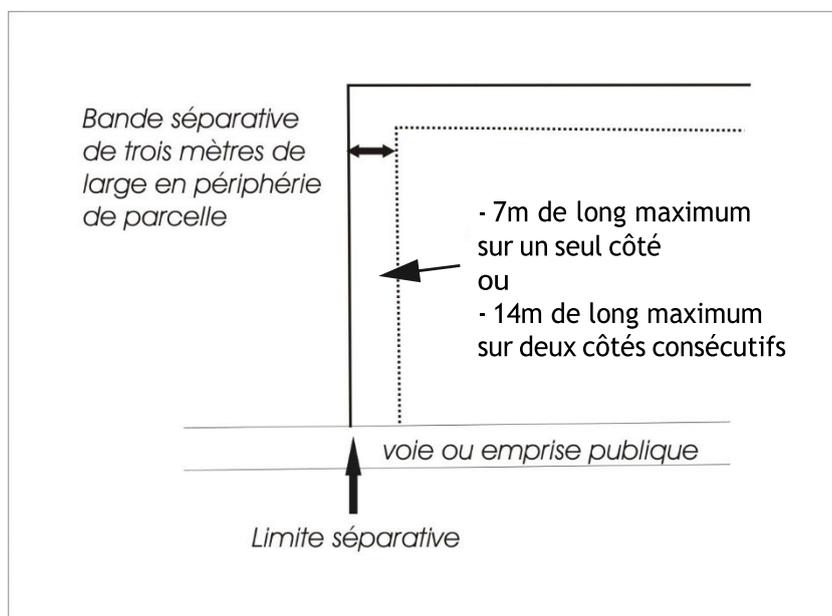
Au-delà d'une profondeur de 40 mètres comptée à partir du domaine public :

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

◆◆ Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



◆◆ En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 14 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Sur toute la profondeur de la parcelle :

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ZONE UA : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf sur les constructions à usage artisanal, agricole, industriel.

Les toitures et couvertures

1. Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans d'une pente égale, comprise entre 40 et 52°. Les constructions devront présenter des débords de toiture, sauf en cas d'implantation sur limite séparative.
2. Les constructions à toits plats (ne pouvant être utilisés en terrasse) sont toutefois autorisées sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - que la construction s'implante au-delà d'une profondeur de 40m comptée à partir du domaine public ;
 - que sa hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 7m
3. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.
4. Les dispositions des alinéas 1 à 3 ci-dessus, ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux aires stationnement non clos,
 - aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda,...
 - aux volumes secondaires de la toitures (lucarnes,...).
 - aux constructions annexes de moins de 20m² de surface de plancher

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

ZONE UA : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 30% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont 50% en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas au terrain de moins 400m².
3. Les éventuelles plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

ZONE UA : STATIONNEMENT

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors de l'espace public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2. Les constructions à usage d'habitations devront prévoir la réalisation de places de stationnement conformes aux normes ci-après (cf. tableau).

Superficie à prendre en compte	Nombre de places
Pour les premiers 120m ² de surface de plancher	2
<i>dont place en surface non close</i>	1
Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher au delà des premiers 120m ²	1

<i>dont place (au minimum) en surface non close par tranche de 2 logements</i>	1
--	---

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UA : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur de plate-forme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC englobe les extensions du noyau ancien et correspond à des constructions plus récentes.

Elle comporte un secteur UC1 dans lequel la destination des constructions diffère.

Cette zone est concernée par le risque inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravaning
6. Les entrepôts
7. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
8. Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie à l'exception du secteur UC1

ZONE UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations à usage de bureaux, de commerces et services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
2. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre et uniquement dans le secteur UC1

Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UC : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas des toits plats (*ne pouvant être utilisés en terrasse*), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ZONE UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Uniquement le long des RD201 et RD 20'' :

Toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf au Sud du symbole de l'étoile figurant sur le plan de règlement (portion Sud de la RD201), où les constructions doivent observer un recul minimum de 35 m de l'axe de la voie. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées découvertes qui pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

En outre, et hormis le long des RD201 et RD 20'' :

Cette règle ne s'applique pas au stationnement couvert non clos (« carport ») qui pourra s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m

Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Sur toute la profondeur de la parcelle

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

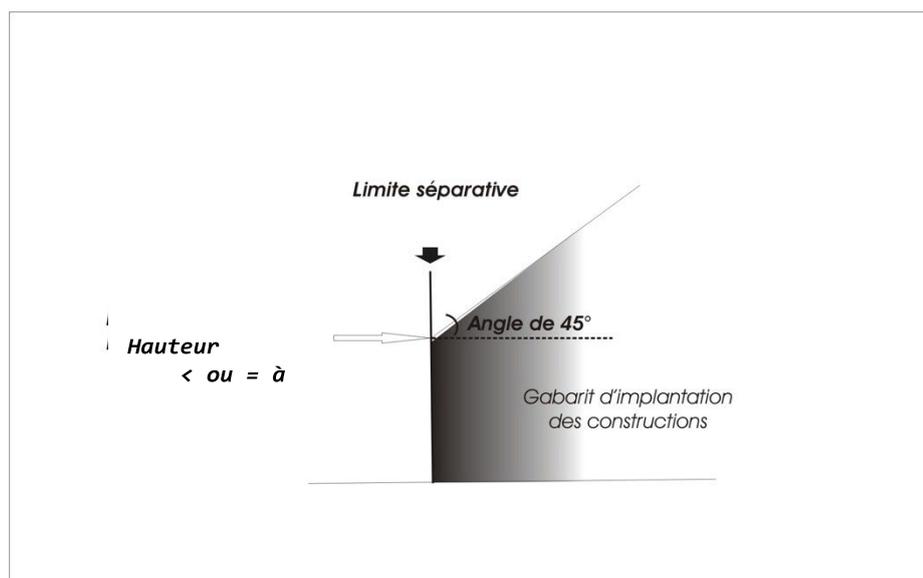
2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau

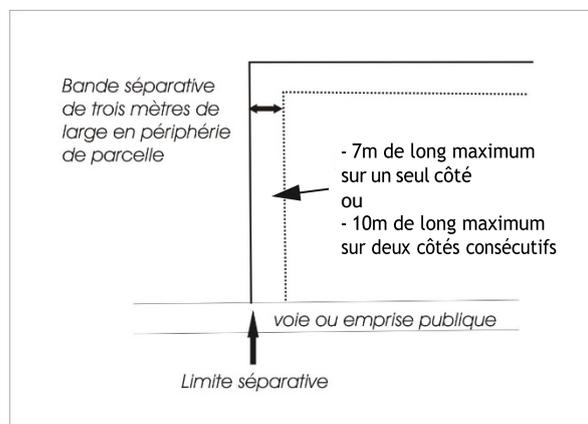
3. Par rapport aux limites séparatives

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

3.2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



3.3. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3.4. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

3.5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ZONE UC : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf sur les constructions à usage artisanal, agricole, industriel.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue et en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

ZONE UC : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 400m².
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

ZONE UC : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il est à prévoir, en dehors du terrain à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UC : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur de plate-forme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

ZONE UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol non soumises aux conditions particulières citées ci-dessous, sont interdites.

ZONE UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les aires de jeux et de sport non motorisés
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif (locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques des administrations, établissement d'enseignement, de santé, d'action et d'hébergement social, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,...)
5. Les aires de stationnement.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UE : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ZONE UE : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme et à dominante principale d'habitat

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravaning
6. Les entrepôts
7. Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie
8. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I. SONT ADMIS à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions et installations à usage de bureaux, de commerces et services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération doit faire l'objet d'un d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;

- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les équipements suivants devront être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 et ne devront pas compromettre la santé des personnes

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE 1AU : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
 Dans le cas des toits plats (*ne pouvant être utilisés en terrasse*), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ZONE 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction et installation doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques

Cette règle ne s'applique ni aux piscines enterrées découvertes, ni au stationnement couvert non clos (« carport ») qui pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain

Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
 - si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m
- Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Sur toute la profondeur de la parcelle

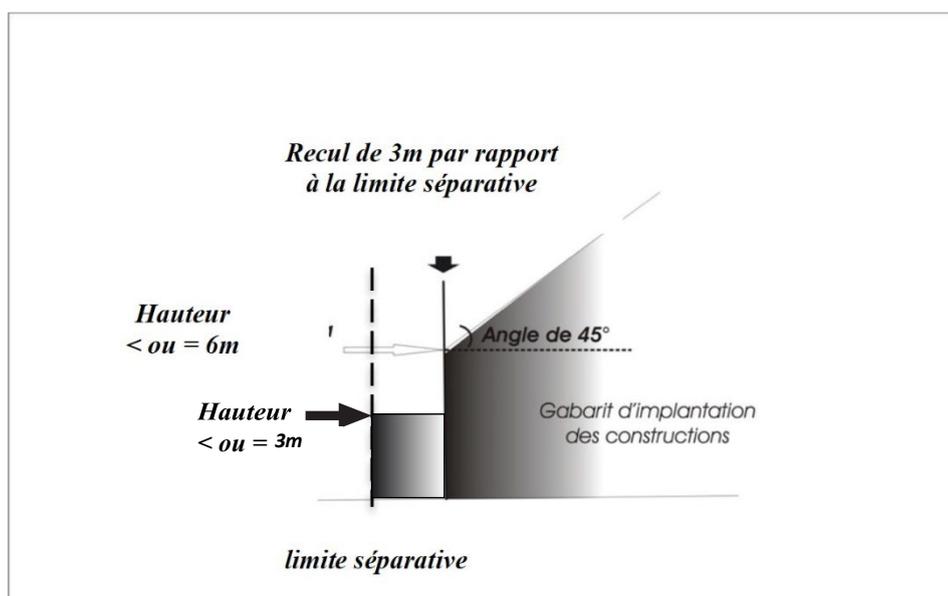
Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau

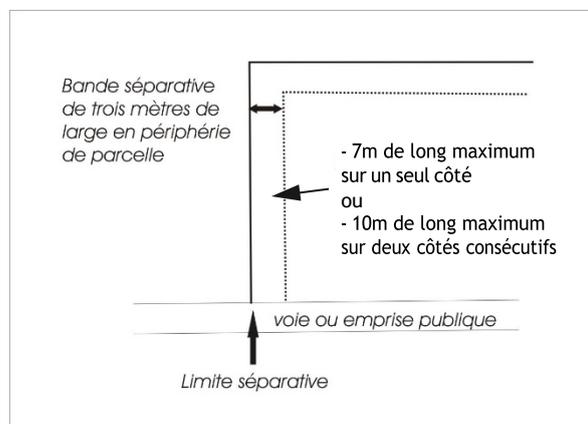
3. Par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3m par rapport à la limite séparative, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3m
2. Au-delà d'un recul de 3m par rapport à la limite séparative :
 - 2.1. Toute construction devra être comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir d'un recul de 3m, par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



NB : le schéma ci-dessus illustre les règles des alinéas 1 et 2 du présent article.

3.3. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3.4. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

3.5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ZONE 1AU : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue et en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

ZONE 1AU : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 400m².
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

ZONE 1AU : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il est à prévoir, en dehors du terrain à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur de plate-forme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non urbanisée, destinée à urbanisation à long terme, à vocation dominante d'habitat

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe suivant (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »)

ZONE 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisées dans la zone.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur Ac dédié à l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe suivant (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »)

En outre, dans les zones humides avérées, les remblais, affouillements et exhaussements des sols sont interdits

ZONE A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions relatives au risque inondation

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et aux services publics -.
2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les abris pour animaux à condition:
 - qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - que leur superficie au sol n'excède pas 50 m² par tènement foncier,

- que leur hauteur ne dépasse pas 4m,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

4. Les serres

5. Les installations nécessaires à l'activité agricole (de type crips) à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiment

6. Les affouillements et exhaussements liés à une construction ou installation autorisée dans la zone

7. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

8. L'aménagement, la réfection et l'extension (c'est-à-dire contiguë à l'existant) des constructions existantes à usage d'habitat ; en cas d'extension, cette dernière sera inférieure à 50m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, et uniquement dans le secteur Ac (à l'exception de la zone A) :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole d'une part et d'autre part les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
- que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
- qu'elles soient limitées à 200m² de surface de plancher maximum,
- qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.

Pour le bâtiment repéré sur le document graphique (trame noire), le changement de destination est autorisé uniquement vers un équipement recevant du public.

<p>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>

ZONE A : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas des toits plats (ne pouvant être utilisés en terrasse), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, aux ouvrages techniques de très faible

emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

En outre et uniquement dans la zone A (secteur Ac exclu)

Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur totale de 4m, ni une emprise au sol de plus de 50 m² par tènement foncier.

ZONE A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m en Ac.

1.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau et fossés.

3. Par rapport aux limites séparatives

3.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 4m.

3.2. Cette disposition ne s'applique pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ZONE A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades des éventuelles habitations

Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière

Façades des constructions agricoles

1. Elles seront constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical ou d'un bardage métallique d'aspect mat sur 50% au moins de la hauteur de la façade. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres.
2. Les teintes utilisées devront être en harmonie avec l'éventuel bâtiment à usage d'habitation

Abris pour animaux (uniquement dans la zone A, secteur Ac exclu)

Ils présenteront une ossature et un bardage en bois et seront ouverts sur au moins un côté.

Toitures

Une harmonie entre les constructions à usage d'habitation et d'activités devra être recherchée.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures en front de voie et emprise publique et uniquement dans le secteur Ac

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. L'éventuel mur bahut sera limité à une hauteur de 80cm pouvant être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide ;
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
4. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur les autres limites séparatives

1. Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essence locale, grilles ou grillages
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum

ZONE A : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

En outre, et uniquement dans le secteur Ac

Pour le bâtiment repéré sur le document graphique (trame noire), le nombre de place de stationnement en cas de changement destination vers une salle festive est fixée à 60 places minimum.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ZONE A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle ou forestière ; elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone est concernée par le risque inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

La zone naturelle N comporte 4 secteurs de zones :

- Nf protège les massifs boisés
- Ni protège des espaces péri-urbains
- Ns englobe l'aire de service autoroutier
- Nv englobe les espaces de vergers

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe suivant (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »)

En outre, dans les zones humides avérées, les remblais, affouillements et exhaussements des sols sont interdits

ZONE N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions relatives au risque inondation

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans la zone N

Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ou liés à une mesure compensatoire.

L'aménagement, la réfection et l'extension (c'est-à-dire contiguë à l'existant) des constructions existantes à usage d'habitat ; en cas d'extension, cette dernière sera inférieure à 50m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifié au plan de zonage par un aplat spécifique , les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Dans le secteur Nf :

Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières

Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Dans le secteur Ni :

Les installations liées à une activité sportive à l'exclusion de toute construction,
Les abris de jardins

Dans le secteur Ns :

Les constructions et installations liées et nécessaires à une aire de service autoroutier à condition de se limiter à une surface de plancher inférieure à 120m² cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Dans le secteur Nv :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'arboriculture et que la surface de plancher totale sur l'unité foncière soit inférieure à 120 m²

Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

<p style="text-align: center;">CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>

ZONE N : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des nouvelles constructions et les extensions est limitée à 5m au faîtage ou à celle des constructions déjà existantes dans la zone ou le secteur de zone.

L'extension des constructions à vocation d'habitat est limitée à 50 m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, et uniquement dans les secteurs Nv et Ns :

La surface de plancher totale de chaque construction (ou extension) ne pourra dépasser 120m².

Dans le secteur Ni, la hauteur des abris de jardin ne pourra dépasser 3m.
Leur emprise au sol ne devra pas dépasser 15m².

ZONE N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques

1.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau et fossés.

3. Par rapport aux limites séparatives

3.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 5m.

3.2. Cette disposition ne s'applique pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics

ZONE N : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades des constructions

Une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière

Clôtures en N et le secteur Nv uniquement

1. La hauteur de la clôture est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la construction.

2. Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essences locales non allergisantes, grilles ou grillages

3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum

ZONE N : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse.

L'aspect paysager général du site devra être maintenu ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

ZONE N : STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE N : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ZONE N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

ANNEXES

1. DEFINITIONS UTILES

2. NORMES DE STATIONNEMENT

DEFINITIONS UTILES

Acrotère

Elément d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Constructions annexes

Les annexes (remises, abris bois, abri de jardin, dépendance, local technique, garage, abri à vélo...) sont des constructions non habitables, de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, qui peuvent êtres accolées ou dissociées de la construction principale, mais sans communication directe avec ladite construction principale.

Claire-voie

Ouvrage composé d'éléments laissant passer le jour, ouvrage ajouré

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contiguë ou surélévation (y compris construction d'un garage accolé s'il y a communication directe avec la construction existante)

Front de rue

Est situé en front de rue, le terrain directement accessible depuis une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Place de stationnement non close

Est entendu par « non close », une place située à l'extérieur de la construction, hors d'un garage ; le « carport » et la place accessible par un portail sont considérés comme une place non close.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de

l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont : 5m X 2,5m

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 120 m ² de surface de plancher : 2 places, dont au moins une place en surface non close Puis au-delà 120 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée, dont au moins 1 place en surface non close par tranche de 2 logements
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Service public ou d'intérêt collectif : * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale * Equipement sportif et de loisirs	1 place / 10 personnes 1 place/70 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée
Structure d'hébergement : Hôtel et équipements para hôtelier Résidence pour personnes âgées Activités : Artisanat et Industrie Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces de plus de 100m ² de surface de plancher Restaurants	1 place pour 40 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée



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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 26 juin 2023

71 élus présents (102 en exercice, 17 procurations)

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

PLU DE BALDERSHEIM – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1
(532/212/2051C)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de BALDERSHEIM a été approuvé par délibération de son Conseil Municipal en date du 20 mars 2017.

Après cinq années d'application, la commune a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour notamment :

- permettre la construction d'un groupe scolaire (écoles maternelle et élémentaire) sur le site de l'actuelle école primaire et l'extension du périscolaire dans la zone UA,
- admettre dans la Zone Urbaine à vocation économique (UE1), l'activité commerciale dans le respect des orientations du SCOT.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAE). Saisie sur la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale conformément aux exigences de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, cette dernière a émis le 16 mars 2023 un avis conforme confirmant que les modifications projetées ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire en conséquence de réaliser une évaluation environnementale.

Dans son avis réceptionné le 28 mars 2023, la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a, quant à elle, recommandé l'élagage des arbres en bordure de l'accès de la zone, la limitation de la hauteur de la végétation à 1 mètre maximum aux abords de la RD 201 et à proximité de l'accès.

Enfin, par courrier en date du 15 mars 2023, la chambre d'agriculture a émis un avis favorable à la modification.

Par arrêté n°10/2023 en date 23 mars 2023, 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 24 avril au 10 mai 2023 inclus.

Un registre d'observations, côté et paraphé, ainsi que le projet de modification ont été mis à la disposition du public à la Mairie de BALDERSHEIM, siège de l'enquête publique. Il a, par ailleurs, été publié sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération. En outre, un poste informatique permettant d'accéder et de consulter gratuitement le dossier d'enquête en ligne a été mis à disposition du public au siège de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L123-12 du Code de l'environnement.

Enfin, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences. Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête ni réceptionnée par voie électronique ou postale et ce nonobstant les mesures de publicités et de communication mises en œuvre par Mulhouse Alsace Agglomération et la commune de BALDERSHEIM.

Le 8 juin 2023, le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées. Il a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de BALDERSHEIM en recommandant d'« *analyser avec précision la nature et les conditions d'exercice des commerces en zone UE 2 – 2.2 (modifié) du règlement du PLU et de la conformité avec le SCOT de la Région Mulhousienne* ».

S'agissant de cette recommandation afférente aux commerces, il est précisé que la mise en œuvre des dispositions du PLU (limitation de la surface de vente à 300 m² adossée à une activité de production), dont la compatibilité avec les orientations du SCOT est assurée, relève de l'autorité compétente en matière d'instruction, de délivrance et de police des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, en l'occurrence la Ville de BALDERSHEIM.

Le tableau joint à la présente délibération synthétise par ailleurs le contenu des avis des PPA réceptionnés, les observations formulées par le Commissaire enquêteur ainsi que les réponses apportées.

Aussi et dans la mesure où il n'y a pas lieu de modifier le projet, celui-ci est désormais 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 le 20 mars 2017 par délibération du Conseil Municipal de la Ville de BALDERSHEIM,

- 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 l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est du 16 mars 2023 dispensant la procédure d'évaluation environnementale
- VU l'arrêté du Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération n°10/2023 en date 23 mars 2023 soumettant à enquête publique le projet de modification qui s'est déroulée du 24 avril au 10 mai 2023 inclus
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique
- VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur réceptionnés le 8 juin 2023

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

- décide de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale conformément à l'avis conforme de la MRAE ;
- approuve le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de BALDERSHEIM 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 BALDERSHEIM et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- dit que la présente délibération sera :
 - o transmise au Préfet,
 - o affichée pendant un mois à la Mairie de BALDERSHEIM 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 sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme

PJ : Projet de modification n°1 du PLU de BALDERSHEIM
Mémoire en réponse

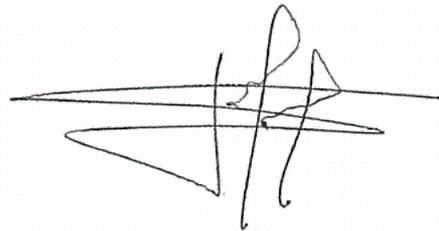
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JL Schildknecht', with a long horizontal stroke extending to the left.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabian Jordan', with a long horizontal stroke extending to the left.

Fabian JORDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



BALDERSHEIM

1. Note de présentation Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à délibération du Conseil
d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

Table des matières

1.	Contexte et objet de la modification.....	3
A.	Chronologie	3
B.	Choix de la procédure	3
2.	Objet de la modification	4
A.	Evolution du règlement de la zone UE1	4
B.	Déroghations pour l’implantation de services publics ou d’intérêt collectif.....	5
3.	Etat initial de l’environnement.....	6
A.	Situation géographique	6
B.	Situation administrative	7
C.	Le réseau hydrographique	7
•	Les eaux superficielles	7
•	Les eaux souterraines.....	8
D.	Les risques	9
•	Le risque inondation	9
•	Le risque sismique.....	9
•	Les mouvements de terrains.....	9
•	Le retrait-gonflement des argiles.....	9
•	Le risque nucléaire	10
•	La pollution des sols	10
E.	Les sites naturels remarquables	10
•	ZNIEFF Gravière Michel à Battenheim et à Baldersheim.....	10
•	ZNIEFF Zone alluviale de l'Ill, Bödenmatten à Sausheim.....	11
•	ZNIEFF Zones alluviales et cours de l'Ill d'Ilzach à Meyenheim	11
•	ZNIEFF et site Natura 2000 Forêt domaniale Harth Nord	12
F.	La Trame Verte et Bleue.....	13
4.	Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne	14
5.	Incidences sur l’environnement.....	14

1. Contexte et objet de la modification

A. Chronologie

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Baldersheim a été approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 20 mars 2017.

Les grands axes du développement futur de la commune ont ainsi été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et traduits dans les documents réglementaires écrits et graphiques.

Depuis, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux conditions d'implantation à la fois des commerces dans les zones économiques pour répondre aux besoins existants et des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics en zone urbaine, plus précisément dans la zone UA.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Baldersheim.

B. Choix de la procédure

Il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision car elles ne sont 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 6 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun.

2. Objet de la modification

A. Evolution du règlement de la zone UE1

La RD 201 est bordée en partie à l'est par la zone d'activités économiques de la commune et à l'ouest par un secteur résidentiel. A l'occasion d'un changement d'usage d'un bâtiment artisanal, un restaurant s'est implanté en bordure de la zone d'activités relevant de la zone UE1. Cependant, ce secteur n'a pas vocation à accueillir ce type d'activités puisque les destinations habitat, hébergement hôtelier et commerce, issues des dispositions de l'article R123-9 dans leur version antérieure, sont expressément interdites.

Compte tenu de l'intérêt de l'implantation d'une telle activité à proximité à la fois d'un bassin d'emplois et de secteurs résidentiels, il est apparu nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone en autorisant l'activité de « commerce » à laquelle est rattaché l'usage de restauration. Cependant, afin d'assurer la compatibilité de ce changement avec le SCOT de la Région Mulhousienne, il convient de limiter le développement du commerce sur la zone d'activités. Pour se faire, la surface de vente du commerce devra être inférieure à 300 m² d'une part et d'autre part être adossée à des activités de production-transformation exercées sur place.

Enfin, l'implantation d'activités relevant de la destination « commerce » ne pourra se faire que si elle s'appuie à une activité de production-transformation exercée sur place (boulangerie, boucherie, restauration, garage ...) et ne relevant pas d'une autorisation après avis de la CDAC. Ainsi, la vocation première de la zone, à savoir l'activité économique, sera maintenue.

Les articles UE1 et UE2 sont donc modifiés comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1.1 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce.</p> <p>1.2 Les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>1.3 Dans les zones UE2 et UE3, toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'industrie liées à l'extraction et la transformation des matériaux des gravières ainsi qu'à la fabrication d'enrobés.</p> <p>1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attractions ouverts au public, - l'installation de caravanes isolées, - les terrains de camping, - les garages collectifs de caravanes, 	<p>Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1.1. Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce sauf dispositions spécifiques de l'article UE 2.</p> <p>1.2. Les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>1.3 Dans les zones UE2 et UE3, toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'industrie liées à l'extraction et la transformation des matériaux des gravières ainsi qu'à la fabrication d'enrobés.</p> <p>1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attractions ouverts au public, - l'installation de caravanes isolées, - les terrains de camping, - les garages collectifs de

<ul style="list-style-type: none">- les dépôts de véhicules hors d'usage,- les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, <p>Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dans la zone UE1 :</p> <p>2.1 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et à condition de ne pas créer de logement.</p> <p>2.2 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et à condition de ne pas créer de logement.</p> <p>2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.</p>	<p>caravanes,</p> <ul style="list-style-type: none">- les dépôts de véhicules hors d'usage,- les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, <p>Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dans la zone UE1 :</p> <p>2.1 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et à condition de ne pas créer de logement.</p> <p>2.2 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et à condition de ne pas créer de logement. Le commerce peut être autorisé si la surface de vente est inférieure à 300 m² et si l'activité est adossée à une activité de production - transformation exercée sur place.</p> <p>2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.</p>
--	---

B. Dérogations pour l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif

Les enfants de Baldersheim sont accueillis dans des écoles et un périscolaire au sein de la commune. Cependant, l'évolution démographique implique une augmentation de la capacité d'accueil de ces équipements. Malheureusement, l'école primaire est hébergée par un bâtiment en préfabriqué vétuste et les locaux de restauration sont non conformes aux normes actuelles.

Afin de pouvoir accueillir les enfants dans de meilleures conditions, la commune a pris la décision de créer un groupe scolaire comprenant l'école maternelle et l'école élémentaire et de procéder à l'extension du périscolaire. Afin que ces équipements restent dans un secteur central, et dans une logique d'optimisation du foncier, leur reconstruction interviendra sur le



site de l'actuelle école primaire et sur celui du périscolaire. Cependant, les règles applicables aujourd'hui en zone UA ne permettent pas de répondre aux besoins de cette opération.

Aussi et dans la mesure où les ouvrages et les constructions nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général présentent des caractéristiques différentes des règles de constructibilité applicables dans la zone UA, ils seront exemptés des dispositions relatives aux implantations par rapport aux emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux hauteurs des constructions.

3. Etat initial de l'environnement

A. Situation géographique



La commune de Baldersheim se trouve au nord de l'agglomération mulhousienne, au sein de deux régions naturelles : la plaine agricole de l'Ill et la terrasse de la Hardt. Elle se situe à une altitude de 225m et s'étend sur 1276 ha, dont la moitié est composée de la forêt de la Hardt. Enfin, elle est traversée du sud au nord par le ruisseau du Quatelbach, le canal déclassé du Rhône au Rhin et l'Ill.

La commune compte plusieurs axes routiers d'importance :

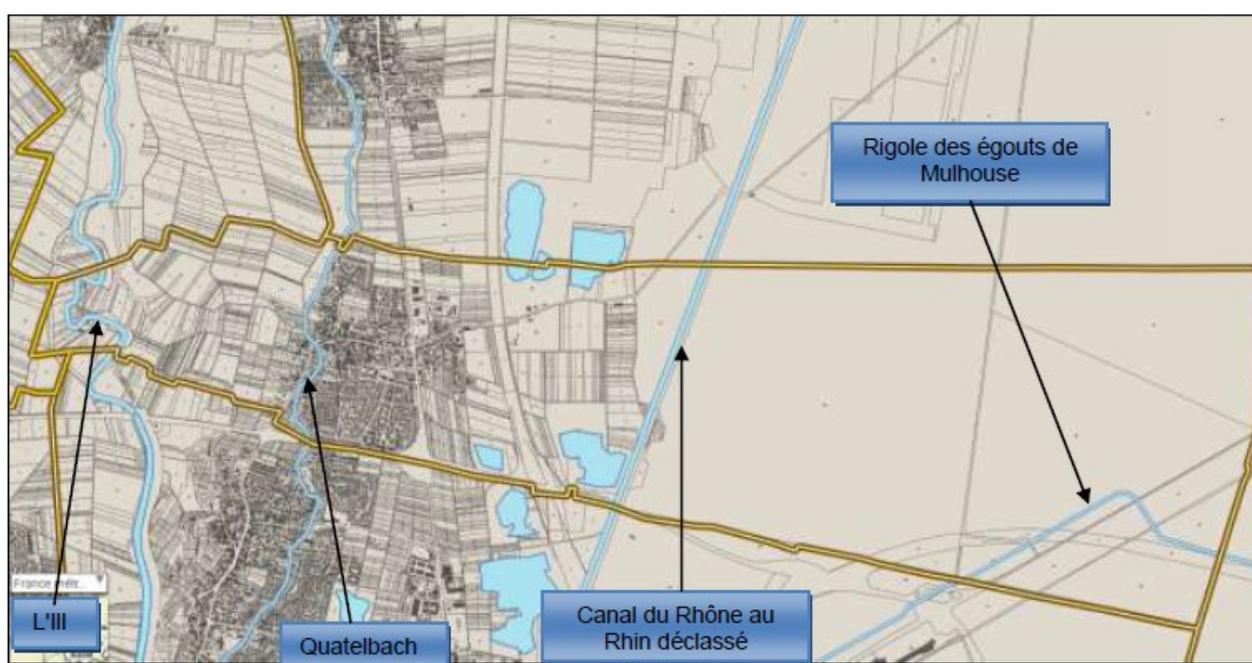
- L'A35, avec près de 50 000 véhicules/jour (2010), passe à environ 200 mètres des premières constructions mais demeure toutefois éloignée de plus de 2 km des premières maisons du village,
- La RD 201, qui traverse l'agglomération du Nord au Sud dans sa partie Est, connaît un trafic intense de l'ordre de 10 769 véhicules/jour (2013), dont 10% de poids lourds,
- La RD 55, qui passe au Sud de l'agglomération, joue le rôle de barreau Est-Ouest entre la RD 430 et l'A 35 et subit un trafic de 10 224 véhicules/jour (2013).

B. Situation administrative

Au plan administratif, la commune de Baldersheim est située dans l'arrondissement de Mulhouse et dans le canton de Rixheim. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) qui regroupe 39 communes et 267 759 habitants, soit plus d'un tiers de la population du Haut-Rhin. Au recensement de 2019, Baldersheim comptait une population de 2 667 habitants.

C. Le réseau hydrographique

- **Les eaux superficielles**



Source : Géoportail

C'est autour de l'III que s'organise le réseau hydrographique. Mis à part le Rhin, cette rivière constitue la principale artère hydraulique de la région jouant le rôle de collecteur des cours d'eau issus du domaine vosgien. Prenant sa source dans le Jura alsacien, la rivière s'écoule parallèlement au Rhin qu'elle rejoint à Gamsheim après un parcours de 217 km.

De par la configuration de son bassin versant et les aléas du climat, l'III est sujette à de fortes crues, à l'origine d'inondations étendues, centrées sur la période hivernale.

La rivière est calibrée dans toute la traversée de l'agglomération mulhousienne jusqu'à la RD 55 sur le ban de Sausheim, encadrée par deux hautes digues réduisant le lit majeur à une largeur de 100 mètres.

Au droit de la commune, l'III reprend un tracé naturel, au cours sinueux, avec de nombreux bras et méandres. Les berges de la rivière évoluent sous l'action érosive de sapement du courant dans un secteur où la rivière retrouve sa liberté et son champ d'inondation.

Le Quatelbach traverse la commune du Nord au Sud en limite du village et rejoint l'III à Ensisheim. Il s'agit d'un cours d'eau artificiel, un ancien canal usinier prenant naissance à Mulhouse. Son débit, maîtrisé et à peu près constant, est principalement alimenté par le Canal du Rhône au Rhin, via le Canal de Huningue : son débit est de 2,37 m³/seconde. Appelé Canal Vauban à partir d'Ensisheim, cet ouvrage était destiné à alimenter les moulins

des communes de plaine avant de rejoindre le canal du Rhône au Rhin déclassé au droit de Neuf-Brisach. Il servait et sert toujours à l'irrigation des terres agricoles. Le réseau hydrographique se compose également de deux ouvrages artificiels qui traversent le massif forestier de la Hardt : la rigole des égouts de Mulhouse et le Canal du Rhône au Rhin déclassé. Ce dernier, acquis par le Conseil Départemental du Haut-Rhin, est alimenté à partir du canal à grand gabarit entre Mulhouse et Niffer par un débit de 3m³/s. Cet ouvrage est géré en espace naturel et coulée verte par la CEA et fait l'objet d'une valorisation énergétique.

Enfin, les eaux superficielles concernent également les anciennes gravières en eau et en cours d'exploitation présentes au centre du territoire communale entre la forêt de la Hardt et la RD 201.

- **Les eaux souterraines**

La nappe phréatique rhénane est l'une des plus importantes réserves en eau souterraine d'Europe. La quantité d'eau stockée, pour sa seule partie alsacienne, est estimée à environ 35 milliards de m³. Elle assure les trois quarts des besoins en eau potable en Alsace.

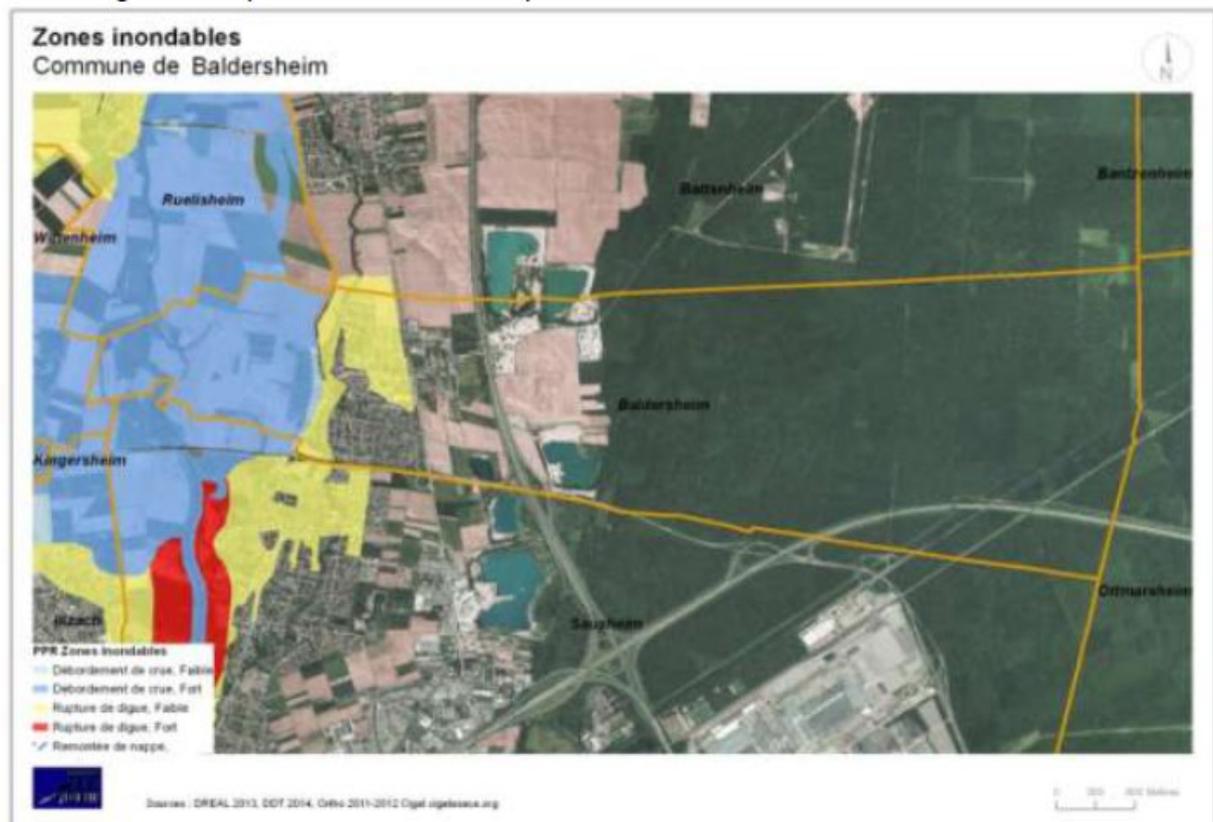
Peu protégée par des terrains perméables et située à faible profondeur, la nappe est vulnérable et sensible aux pollutions diffuses ou ponctuelles, d'origine industrielle, agricole ou domestique.

Ces eaux souterraines sont exploitées en vue de l'alimentation en eau potable des communes à partir de forages. La commune de Baldersheim appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Baldersheim -Battenheim-Ruelisheim, syndicat distributeur qui assure l'alimentation d'environ 6500 habitants à partir de 3 forages exploités par le SIVU du bassin potassique de la Hardt situés dans en forêt sur le territoire d'Ottmarsheim.



D. Les risques

- **Le risque inondation**



Les inondations de l'Il ont lieu essentiellement en période hivernale et printanière, suite à des pluies abondantes, parfois associées à la fonte du manteau neigeux comme en février 1990. A l'aval de Mulhouse, l'Il débouche dans la plaine d'Alsace, les pentes diminuent et les crues s'apparentent à des inondations de plaine, plus lentes.

Les terrains à l'Ouest du village sont concernés par le risque fort de débordement, donnant lieu notamment à l'interdiction de toute construction et remblaiement au sein du périmètre de la crue centennale en question. Ces dispositions sont issues du PPRI de l'Il.

- **Le risque sismique**

Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs. La commune de Baldersheim est classée en zone 3 d'aléa modéré.

- **Les mouvements de terrains**

La commune est soumise au risque d'affaissements et d'effondrements (cavités souterraines hors mines). Ces cavités souterraines sont formées naturellement, générant des vides dont les toits sont susceptibles de rompre subitement.

- **Le retrait-gonflement des argiles**

Au sein des limons déposés par l'Il, contenant une proportion d'argile, le risque est considéré comme modéré s'agissant des terrains de la basse terrasse rhénane.



- **Le risque nucléaire**

Bien que la centrale nucléaire de Fessenheim ait été arrêtée définitivement en 2020, la présence de matériaux utilisés pour la production constitue toujours un risque. La commune de Baldersheim se situe à 20 km de la centrale de Fessenheim.

- **La pollution des sols**

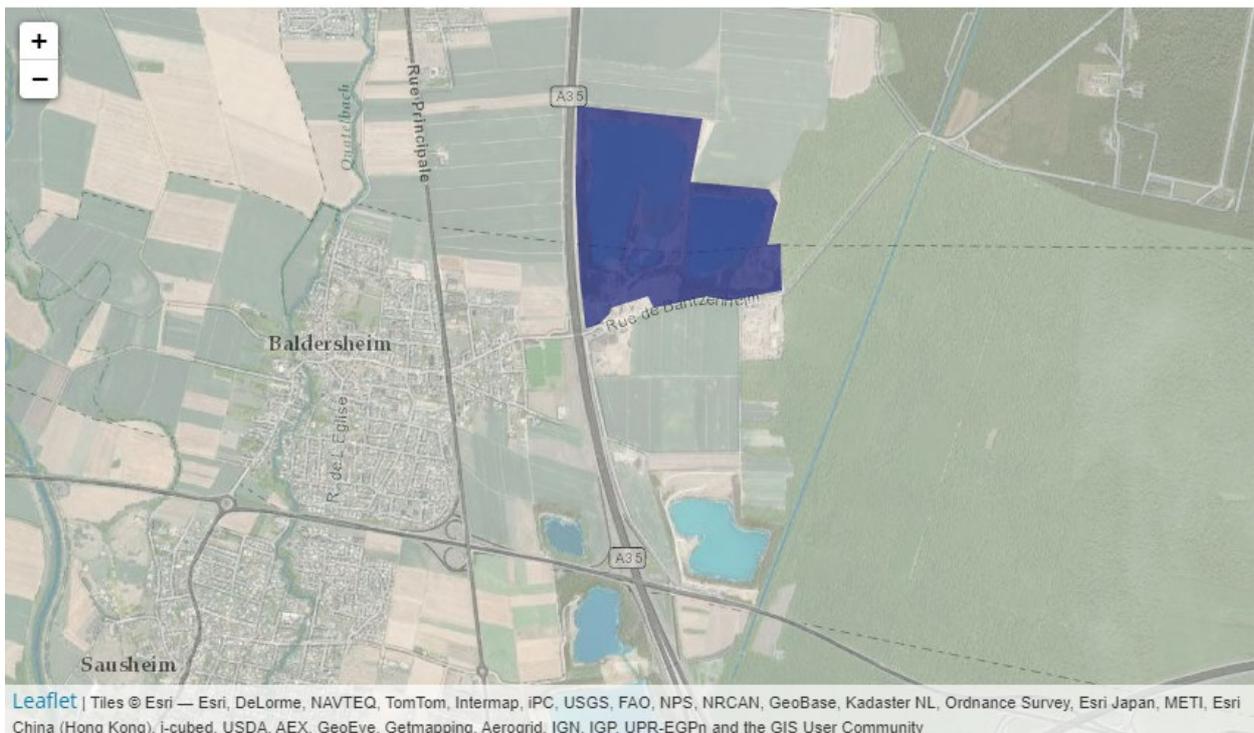
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La commune de Baldersheim compte 4 sites où la pollution des sols est suspectée. Il s'agit principalement des sites d'extraction des granulats situés à l'est de la commune.

E. Les sites naturels remarquables

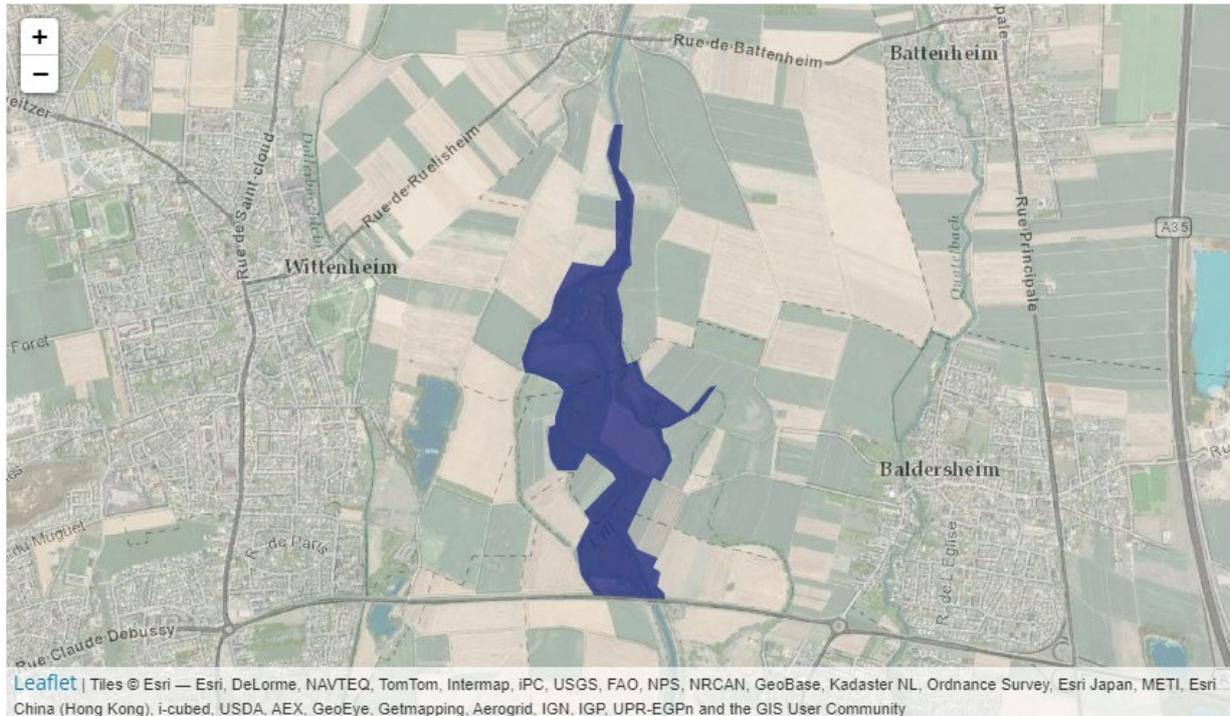
- **ZNIEFF Gravière Michel à Battenheim et à Baldersheim**

Le site comprend une gravière dotée de diverses pièces d'eau, des boisements et leurs ourlets ainsi que des sols graveleux accueillant une végétation thermophile. Les zones d'affleurements graveleux y abritent ainsi des espèces particulièrement adaptées telle l'Epilobe à feuilles de romarin (*Epilobium dodonaei*). Des zones à humidité variable au niveau des berges sont notamment fréquentées par le Tétrix des vasières (*Tetrix ceperoi*), une espèce considérée comme "vulnérable" d'après la liste rouge des sauterelles d'Alsace (Odonat 2003). Les amphibiens y sont également bien représentés, avec la présence du Crapaud calamite (*Bufo calamita*) en tant qu'espèce pionnière. L'exploitation du gravier y génère de bonnes conditions d'habitat dès lors que la zone y recèle aussi des formations ligneuses et des ourlets.



- **ZNIEFF Zone alluviale de l'Ill, Bödenmatten à Sausheim**

Le site englobe une des dernières sections encore naturelles et peu remodelée de l'Ill, y compris aussi quelques bras morts, des bancs de gravier le long des berges vives ainsi que des ripisylves à aulnes, saules et peupliers. Au sein de ces communautés figurent aussi des espèces d'animaux et de plantes qui tirent profit de ce contexte alluvial et de ses submersions régulières tels le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*). On notera aussi la présence du Crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*) inféodé à ces milieux aquatiques pour son développement. Le site dans son ensemble est d'une grande qualité écologique et très représentatif en tant qu'habitat alluvial.

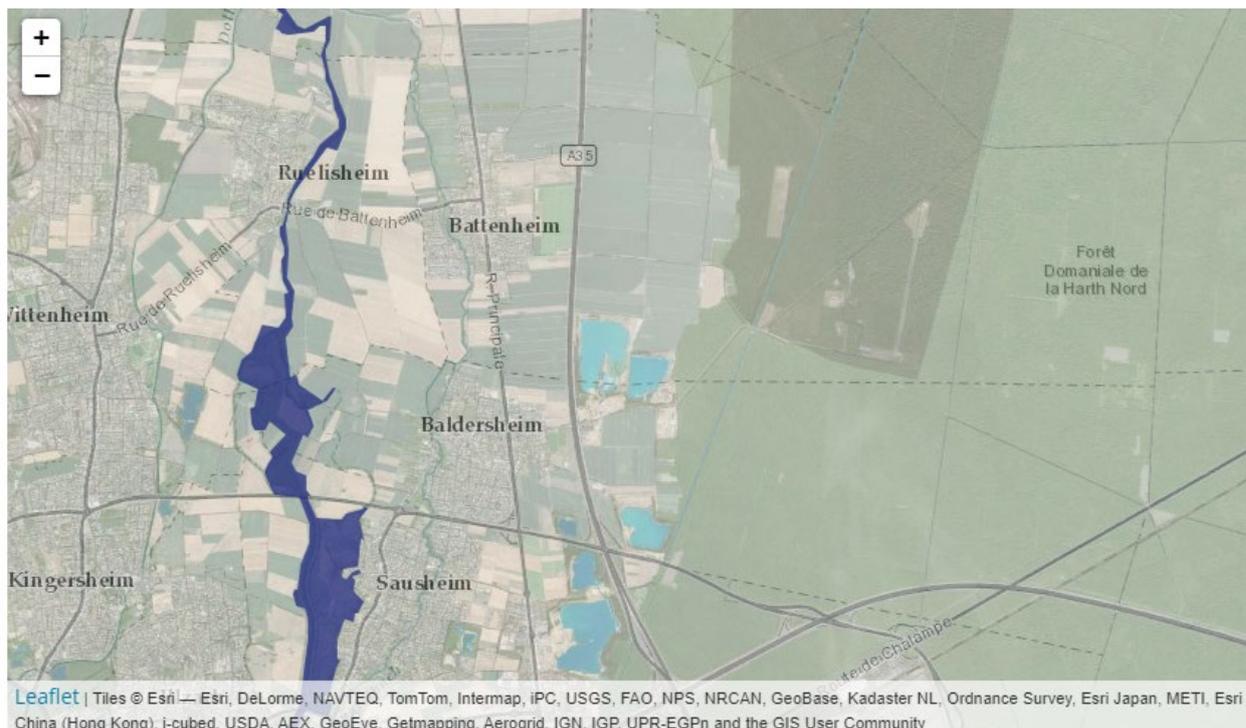


- **ZNIEFF Zones alluviales et cours de l'Ill d'Illzach à Meyenheim**

Le site héberge des habitats d'espèces de plantes et d'animaux d'intérêt patrimonial et constitue un élément de connectivité écologique important entre des milieux de grande valeur patrimoniale.

D'amont en aval, il permet notamment la liaison entre les secteurs alluviaux suivants, classés en ZNIEFF 1 : « Zone alluviale de l'Ill et Bödenmatten à Sausheim », « Vergers inondables et roselières à Ensisheim » et enfin le secteur de confluence entre la Thur et l'Ill « Eiblen à Réguisheim ». Dans la section de l'Ill considérée par ce zonage, les milieux alluviaux ayant perdu de leur naturalité conservent toutefois une importance écologique de connectivité comme biotope relai pour des espèces alluviales, tel le Castor d'Europe (*Castor fiber*) ou l'ichtyofaune. Diverses jonctions avec les ripisylves y sont encore maintenues, avec des saulaies-aulnaies et autres bancs alluviaux garnissant les zones riveraines.

Parmi les espèces déterminantes de poissons, on y recense le Hotu (*Chondrostoma nasus*), la Vandoise (*Leuciscus leuciscus*) et la Truite fario (*Salmo trutta fario*).



- **ZNIEFF et site Natura 2000 Forêt domaniale Harth Nord**

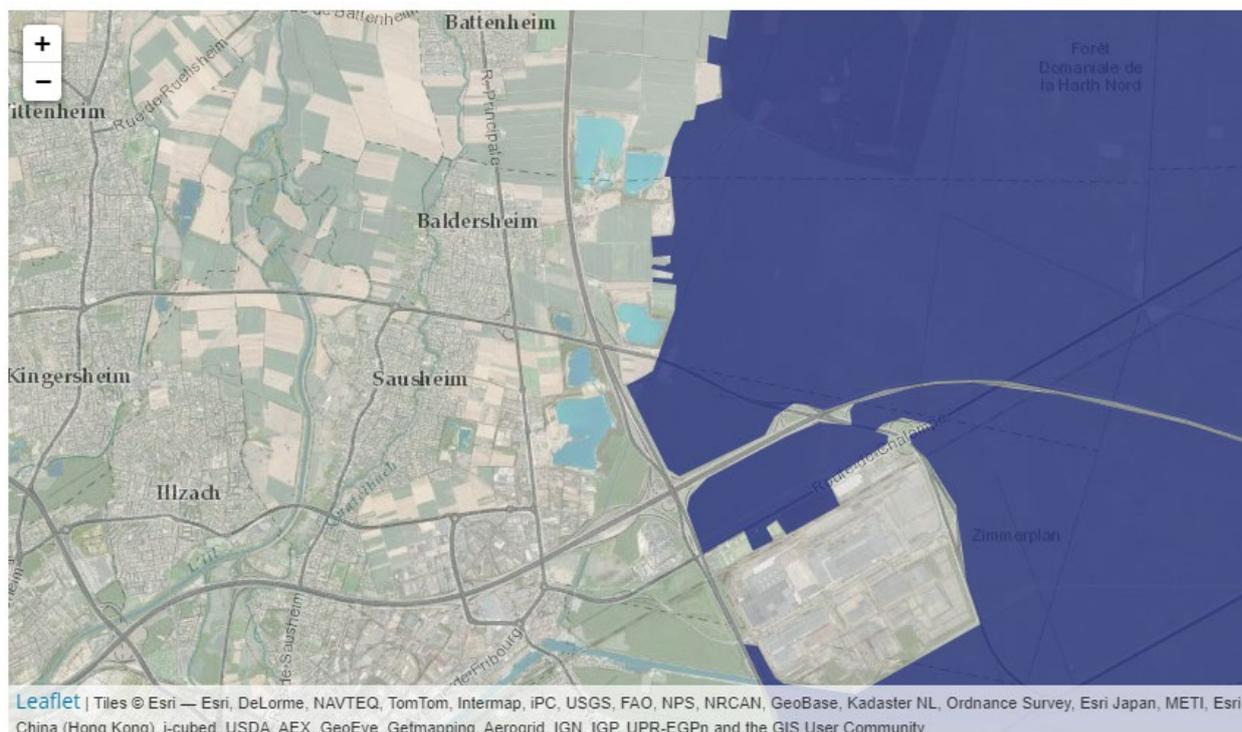
Il s'agit ici d'une des plus grandes chênaies-charmaies du fossé rhénan. La forêt de la Harth constitue une bande d'environ 30 km de long pour une largeur de 2 à 10 km et une superficie d'environ 14 000 ha occupant la terrasse wurmienne.

De par sa superficie, ce massif est, avec la forêt de Haguenau, le plus vaste de la plaine du Rhin. Il est riche en clairières à pelouses sèches. Les pelouses sèches et les forêts sont encore bien imbriquées les unes aux autres.

La ZNIEFF est intégrée à la zone de protection spéciale « Forêt domaniale de la Harth » relevant de la Directive Oiseaux, le site revêtant des enjeux particuliers au regard de la conservation de l'avifaune. La forêt de la Harth abrite notamment les six espèces de pics dont trois d'intérêt européen : le Pic noir, le Pic cendré et le Pic mar. Celui-ci présente d'ailleurs des densités très importantes alors qu'il est rare dans toute l'Europe communautaire. Ce vaste massif forestier est également un refuge pour de nombreux oiseaux insectivores qui trouvent une quantité de nourriture suffisante dans les clairières sèches, telles la Bondrée apivore et la Pie grièche écorcheur.

De nombreuses gravières souvent excavées par des paysans lors de l'aménagement du canal du Rhône au Rhin ou pendant la première guerre mondiale ponctuent la forêt domaniale de la Harth Nord. On y rencontre aussi d'autres terrains à vocation militaire. Le site d'un terrain de tir qui devait être aménagé en 1970 a été laissé à l'abandon, les parcelles d'abord occupées par des pelouses sèches ayant entretemps été colonisées par des ligneux.

Quelques zones humides sont apparues en bordure des gravières ou le long du canal du Rhône au Rhin. Un cours d'eau en provenance du Sundgau s'enfonce dans le massif au sud avant que ses eaux n'y disparaissent en s'y infiltrant.



F. La Trame Verte et Bleue

La commune de Baldersheim compte sur son territoire deux réservoirs de biodiversité majeurs, d'importance régionale :

- l'Ill de Sausheim à Ensisheim (RB 97) réunissant sur 131 ha des forêts alluviales ;
- la forêt de la Harth (RB 98) regroupant sur 14 315 ha des milieux forestiers secs pour l'essentiel.

Pour relier ces deux réservoirs, le SCOT de la Région Mulhousienne identifie en termes d'orientation un couloir écologique Ouest-Est, C 269, passant au Nord du ban sur le territoire de Battenheim qu'il convient de remettre en bon état. Il se trouve confronté à une fragmentation majeure que constitue l'A35.

Il existe également une pénétrante verte qui s'appuie sur le ruisseau du Quatelbach et ses abords permettant une liaison entre le nord et le sud de la commune.



4. Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

Le SCOT, par définition, fixe les vocations générales des espaces et définit leur organisation spatiale. Il donne un cadrage général : il exprime des principes, des orientations et des objectifs. Il permet une répartition équilibrée de l'habitat, transports, équipements et voiries

Bien que le PLU soit antérieur au SCOT de la Région Mulhousienne qui a été approuvé le 25 mars 2019, il est compatible avec ses orientations. De plus, la modification envisagée n'est pas de nature à compromettre l'équilibre du SCOT. Les activités commerciales autorisées dans le cadre de la modification ne relèvent pas des activités régies par la CDAC et le DAAC du SCOT.

5. Incidences sur l'environnement

Les modifications projetées dans le cadre de la présente procédure demeurent de portée très limitée et n'impactent pas négativement :

- des espaces naturels et agricoles ;
- des continuités écologiques ;
- des zones humides ;
- des milieux naturels remarquables ou non.

Enjeux	Incidences positives	Incidences négatives	Commentaires
Modification des règles d'implantation en limites séparatives	<i>Faible</i>		Economie du foncier permettant d'augmenter la densité des constructions publiques en zone UA du PLU
Modification des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques	<i>Faible</i>		Economie du foncier permettant d'augmenter la densité des constructions publiques en zone UA du PLU
Modification des règles de hauteur	<i>Faible</i>		Economie du foncier permettant d'augmenter la densité des constructions publiques en zone UA du PLU
Modification du règlement de la zone UE1 autorisant les commerces adossés à une activité de production-transformation exercée sur place	<i>Faible</i>	<i>Neutre</i>	Permet d'inscrire des services à la population au sein du village et réduit ainsi l'empreinte carbone.

Il est à noter que le site Natura 2000 présent sur la commune de Baldersheim se situe au plus proche à 1 km de la zone UA et à 1.2 km de la zone UE1. Les modifications apportées aux dispositions règlementaires de la zone UA ainsi que l'évolution de la zone UE1 ne sont

pas de nature à compromettre, ni même à impacter légèrement, le bon fonctionnement des sites Natura 2000.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



BALDERSHEIM

3.c – REGLEMENT

Vu pour être annexé à délibération du Conseil
d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
CHAPITRE I – ZONE UA	7
CHAPITRE II – ZONE UB	12
CHAPITRE III – ZONE UC	18
CHAPITRE III – ZONE UE	22
CHAPITRE III – ZONE AU	26
CHAPITRE V – ZONE A	30
CHAPITRE VI – ZONE N	33
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	37

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Baldersheim tel que délimité sur les plans de zonage.

2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé de Baldersheim.

Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

LOTISSEMENTS

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

COUR COMMUNE

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

INFRASTRUCTURES

Les dispositions de *l'arrêté préfectoral N°2013052 du 21 février 2013* relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.

Les routes express sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet. Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront respecter les conditions du Règlement de la Voirie Départementale.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de BALDERSHEIM définit :

une zone urbaine UA;

une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBif;

une zone urbaine UC;

une zone urbaine UE qui se compose des zones UE1, UE2 et UE3 ;

une zone à urbaniser AU composée de deux sous-zones 1-AU et 2-AU

une zone agricole A qui comprend le secteur Aa;

une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na1, Na2, Ni et Nif.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le

plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Baldersheim, sauf dispositions locales particulières du règlement écrit ou graphique, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

6 - TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES DES RESEAUX DE TRANSPORT D'ELECTRICITE ET DE GAZ

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

8 - AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis dans toutes les zones.

8. GLOSSAIRE

Annexe :

Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.

Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

Attique :

Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 2m de la façade principale du bâtiment.

Carport :

Abri ouvert destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Combles :

Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

Construction principale :

Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

Niveau droit :

Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

CHAPITRE I – ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au noyau villageois de Baldersheim.
Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection de l'ordonnancement d'origine des constructions.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les occupations et utilisations du sol à destination d'industrie, d'exploitation forestières et les entrepôts. Tous travaux ou aménagements ne respectant pas la réglementation du Plan de prévention des Risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du présent PLU sont interdits.
- 1.2** L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5** La suppression ou la réduction des espaces verts ou boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Toutes occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'exploitation agricole, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4** Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

- 2.5** Les plantations, vergers, boisements répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus.

Article UA 3 :DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Electricité et télécommunication

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.

Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration

– Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics est autorisée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini.

Les constructions pourront également s'implanter au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Les éléments de construction indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

Les dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

7.1 Si la façade sur rue est édifiée dans les 15 premiers mètres de profondeur du terrain :

Les constructions doivent être établies sur une limite séparative au moins.

7.2 Si la façade sur rue est édifiée au-delà des 15 premiers mètres de profondeur du terrain :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative lorsque leur hauteur sur limite ne dépasse pas 4 mètres, leur hauteur totale n'excède pas 9 mètres, et que la longueur d'adossement ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur une limite séparative et 12 mètres mesurés sur deux limites séparatives consécutives.

Ces dimensions pourront être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant plus important implanté sur le fonds voisin, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.
Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article 10.1.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du village, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités des couvertures du village.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à faible pente seront admises pour les annexes et les éléments d'accompagnement, ainsi que pour les constructions présentant un intérêt général, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

11.3. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou dispositif à claire-voie.

Sur rue, La hauteur des clôtures est limitée à 1m80.

Sur limites séparatives et voies piétonnes, la hauteur des clôtures est limitée à 1m90.

La hauteur des murs pleins sur rue et limites séparatives est limitée à 1m30.

Les claustras ou brise-vues industrialisés sont admis sur limites séparatives.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux et participer à la mise en valeur du village.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

En cas de travaux de rénovation d'un immeuble sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement définies en annexe.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, dans un rayon maximal de 300 mètres du projet.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus.

CHAPITRE II – ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que toutes activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est destinée à une densification et une mixité fonctionnelle compatibles avec la dominante d'habitat.

Une partie des terrains de la zone est couverte par des contraintes liées au risque de rupture de digue.

Elle comprend un secteur UBif situé en zone inondable par débordement du PPRI de l'III.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les occupations et utilisations du sol à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation forestière. Tous travaux ou aménagements ne respectant pas la réglementation du Plan de prévention des Risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du présent PLU sont interdits.
- 1.2** Les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat, de commerce, d'exploitation agricole pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.6** La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination agricole, à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
Les commerces seront limités à 300 mètres carrés de surface de vente.
- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité publique.

- 2.3** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Article UB 3 :DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Aucun nouvel accès sur la RD201 (rue de l'Île Napoléon) ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.

Article UB 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.

Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz, câble vidéo, etc....) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est autorisée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

- 6.1** Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 10 mètres de l'alignement de la RD201 (rue de l'Île Napoléon). Elles pourront également être implantées suivant l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de leur façade sur rue.
- 6.2** Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire cumulé sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.
- 6.3** Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

- 6.4** Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 5 mètres au moins par rapport au haut de la berge du Quatelbach.

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

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2** Toutefois, des constructions, peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur.
- si la longueur totale cumulée des constructions sur limite séparative, bâti existant compris, ne dépasse pas 7 mètres sur une seule limite ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

Ces dimensions pourront être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant plus important implanté sur le fonds voisin, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB8.

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

- 8.1** La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou 8m à l'acrotère pour les immeubles à toit plat.
Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 2m par rapport au nu des façades à édifier (attique) pourront atteindre 11 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Les équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront atteindre 14 mètres au total. Les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise (tels que

cheminées, machineries d'ascenseurs,...) sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2 Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du village, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux couvertures en usage dans la commune.

Clôtures

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou dispositif à claire-voie.

Sur rue, La hauteur des clôtures est limitée à 1m80, sauf le long de la RD201 où elles pourront atteindre 2m.

Sur limites séparatives et voies piétonnes, la hauteur des clôtures est limitée à 1m90.

La hauteur des murs pleins sur rue et limites séparatives est limitée à 1m30.

Les claustras ou brise-vues industrialisés sont admis sur limites séparatives.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux et participer à la mise en valeur du village.

Carports et autres abris

Les carports, locaux à déchets et stationnements deux-roues admis en limite de rue devront être ouverts.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs.

Une place de stationnement est suffisante pour les studios, chambres meublées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.1** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
- 13.2** Les espaces figurant au plan de zonage et identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus en espaces verts arborés et continuités écologiques sur une bande de 5 mètres au moins mesurés à partir du haut de la berge.
- 13.3** L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager.

CHAPITRE III – ZONE UC

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone réservée aux activités et équipements sportifs et culturels.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.3** Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2** L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ou l'environnement.
- 1.6** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7.** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.9** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination de services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions et aménagements à usage sportif et culturel, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées aux équipements existants.
- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont à destination de services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec l'environnement et la proximité des habitations.

Article UC 3 :DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UC 4: DESSERTÉ PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.3 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.4 Electricité et télécommunication.

Sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration
- Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

Les immeubles neufs doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de leur façade sur rue.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit permettre d'assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres. Les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières :

Le traitement architectural des façades devra être en cohérence avec le site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures spécifiques aux aires de jeux et de sports pourront dépasser cette hauteur pour des raisons de sécurité.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Néant.

CHAPITRE III – ZONE UE

Préambule de présentation

La commune dispose d'une zone économique UE1 et de deux zones UE2 et UE3 spécifiquement dédiées à la transformation des matériaux des gravières et à la fabrication d'enrobés et de bétons secs.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce sauf dispositions spécifiques de l'article UE 2.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2 Dans les zones UE2 et UE3, toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'industrie liées à l'extraction et la transformation des matériaux des gravières ainsi qu'à la fabrication d'enrobés.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE1 :

- 2.1 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et à condition de ne pas créer de logement.
- 2.2 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et à condition de ne pas créer de logement. Le commerce peut être autorisé lors d'un changement de destination si la surface de vente est inférieure à 300 m² et si l'activité est adossée à une activité de production - transformation exercée sur place.
- 2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.
- 2.4 **Dans les zones UE2 et UE3**, les occupations et utilisations du sol ainsi que les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation et la fabrication de produits dérivés de matériaux alluvionnaires des gravières, ainsi que la fabrication d'enrobés et graves recyclés.

- 2.5** Dans les zones **UE2** et **UE3**, les travaux et aménagements destinés à l'entretien du site et à sa mise en valeur écologique.

Article UE 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès direct sur la RD201 (rue de l'Île Napoléon) n'est admis.

Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration
- Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UE 5 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf dans les **zones UE2 et UE3**, les locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

6.2 Toutefois, l'implantation des locaux de tri des déchets, des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies.

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 En outre dans **la zone UE3**, les constructions de toute nature devront respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la forêt incluse dans la zone N limitrophe.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UE1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans les **zones UE2 et UE3**, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Aspect des constructions

L'intégration dans le site urbain devra être recherchée pour limiter l'impact visuel des constructions, en particulier en bordure de la RD201.

En UE1, les aires de stationnement devront comporter des aménagements et plantations permettant de réduire l'impact visuel des véhicules.

11.2 Clôtures

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

11.3 Dépôts et stockages

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense, sauf en UE2 et UE3. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

Article UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement conformément aux normes définies en annexe.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.3 Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans la zone UE1, la surface des espaces plantés en pleine terre ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain. Les marges de recul non destinées au stationnement ou aux manœuvres devront être plantées.

CHAPITRE III – ZONE AU

Préambule de présentation

La zone AU se décompose en deux sous-zones 1-AU et 2-AU.

La sous-zone 1-AU est urbanisable immédiatement sous conditions, destinée principalement à l'habitation.

La sous-zone 2-AU, zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent PLU. Elle est destinée à l'urbanisation de long terme, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés.

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2** L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.
- 1.3** Tous travaux ou aménagements ne respectant pas la réglementation du Plan de prévention des Risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du présent PLU sont interdits.

Article AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone AU (sous-zones 1-AU et 2-AU) :

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.3.** Dans les parties de zone concernées par le PPRI de l'III annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.
- 2.6** **En outre dans la sous-zone 1-AU :**

Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau, à condition :

- que l'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et s'articule de manière cohérente sur les quartiers d'habitation limitrophes ;
- que le projet permette de développer une densité d'au moins 20 logements par hectare aménagé ;
- que l'aménagement tienne compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, la densité de logements, la répartition de l'offre en logement et l'intégration paysagère;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux sans création d'enclaves ;
- que l'aménagement prévoie une articulation cohérente avec la sous-zone 2-AU qui en constitue le prolongement ;

Article AU 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Aucun nouvel accès sur la RD201 (rue de l'Île Napoléon) ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.5 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.6 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz, câble vidéo, etc....) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est autorisée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul sont admis les carports, les locaux de stationnement des deux roues, les locaux de tri et de collecte des déchets, à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

6.2 Les constructions de toute nature devront être établies en retrait de 10 mètres de l'alignement de la RD201 (rue de l'Île Napoléon).

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

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

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de la construction projetée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou 8m à l'acrotère des immeubles à toit plat.

Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 2m par rapport au nu des façades à édifier (attique) pourront atteindre 10 mètres à l'acrotère.

Article AU 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'organisation de la sous-zone 1-AU devra être compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, conformément aux dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Article AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement sont à prévoir par logement créé dans la sous-zone 1-AU, auxquelles s'ajoutent des places pour les visiteurs (voir annexe stationnement).

Les normes applicables aux autres constructions admises dans le secteur ainsi que celles applicables aux cycles et personnes à mobilité réduite sont décrites en annexe du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

Article AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces verts, plantations et surfaces non imperméabilisées devront respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

13.2 Dans la sous-zone 1-AU, les espaces verts non imperméabilisés devront représenter au moins 20% de la superficie totale du secteur. Les abords de la RD201 devront être végétalisés.

CHAPITRE V – ZONE A

Préambule de présentation

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Aa inconstructible pour des raisons paysagères et de proximité des zones habitées. Le secteur Aa est en outre partiellement concerné par la réglementation spécifique du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU (zone inondable en cas de rupture de digue).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A.2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières.
- 1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Article A2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.2. L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site.
- 2.3. **Sauf dans le secteur Aa**, les constructions et nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des exploitants à condition :
 - de justifier à la fois de la viabilité technique et économique de l'exploitation, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
 - que les constructions à usage agricole précèdent celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole.
 - que les bâtiments à usage de logement soient édifiés à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'ils ne comprennent pas plus de 200 mètres carrés de surface de plancher maximum.
 - que les constructions de toute nature ainsi que les installations techniques présentent une intégration paysagère suffisante par la volumétrie, les coloris et le traitement des abords.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.5. Dans les parties de zone concernées par le PPRI de l'III, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.

Article A 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau public, les dispositions particulières et normes relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant les matériaux perméables.

4.3 Electricité et télécommunication.

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

Article A 5: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

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

Sauf en cas de contigüité, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au

moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Néant

Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du terrain naturel préexistant, est limitée à 12 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, si leurs caractéristiques l'exigent.

Article A 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments d'exploitation et d'habitation devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les dépôts, stockages et véhicules devront être masqués par des aménagements (plantations, haies, merlons, etc...) permettant de limiter leur impact depuis les routes principales et les perspectives lointaines.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire nécessaires à l'exploitation.

Article A 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les abords des bâtiments devront être traités de manière à s'intégrer dans le paysage naturel environnant, par des plantations fruitières ou feuillues d'essences locales.

CHAPITRE VI – ZONE N

Préambule de présentation

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle circonscrit principalement la forêt et la plaine inondable de l'III, qui s'étendent sur la majeure partie du ban de la commune. Les parties inondables de la zones sont classées en secteurs Ni et Nif en lien avec la réglementation du PPRI de l'III.

Elle comprend deux secteurs Na1 et Na2 qui correspondent aux aires d'exploitation des gravières.

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans les secteurs Na1 et Na2;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - Les aires de jeux et de sports, sauf celles admises sous conditions à l'article N2.
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels.
- 1.4** Tous travaux ou occupations du sol incompatibles avec la réglementation du PPRI de l'III jointe au présent PLU.
- 1.5** Tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides sont interdits. Dans les secteurs Na1 et Na2, les travaux, aménagements et constructions indispensables à l'exploitation des zones graviérables sera autorisé.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif, les constructions, installations et travaux à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du milieu naturel, des rivières et de la forêt, des ressources en eau et de la sécurité publique.
- 2.2** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage et à condition d'être conformes aux dispositions réglementaires du PPRI de l'III joint en annexe du présent règlement.
- 2.3** Sauf sur les terrains concernés par des périmètres de captage d'eau potable, les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de

20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté et d'être nécessaires à l'activité agricole.

2.4 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.5 Les plantations, vergers, boisements répertoriés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus.

2.5 Dans les secteurs Na1 et Na2, les travaux, aménagements et constructions indispensables à l'exploitation des zones graviérables sont autorisés à condition de respecter les dispositions des arrêtés, autorisations d'exploiter et les plans de remise en état joints en annexe du présent PLU.

Article N 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Article N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur. Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

Article N 5: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies, emprises publiques, cours d'eau et fossés. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Néant.

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dans les secteurs Na1 et Na2, la hauteur, calculée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, est limitée à 6 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise ainsi que les superstructures à usage de service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques l'imposent.

Article N 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :
Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les teintes, l'aspect extérieur, les volumes, l'implantation devront garantir une bonne insertion dans l'environnement immédiat. Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager.

11.2 Clôtures :
Seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité. Les clôtures fixes sont admises pour les habitations existantes, à condition de s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant, et pour la sécurisation des zones de gravières.
Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Article N 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.1** Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.
- 13.2** Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts, prés-vergers arborés, ou plantés d'arbres et arbustes.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 12 mètres carrés chacune, auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvre.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

HABITATION	Une place minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier Hébergement séniors	1 place pour 2 chambres ou logements
Restaurant	1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	5 places par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m ² de surface de vente. De 80 m ² à 500 m ² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Artisanat / Industrie	1 place par tranche de 100 m ² d'emprise au sol
Médecins/cabinets médicaux	3 places par praticien
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 4 personnes.

Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m ² au moins par tranche de 80m ² de surface de plancher, à partir de 400m ² de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m ² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m ² / 2 élèves Equipements sportifs : 1 m ² / 8 personnes

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un emplacement pour personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement.

**MODIFICATION DU PLU DE BALDERSHEIM
MEMOIRE EN REPONSE**

Avis MRAE et Personnes Publiques Associées (PPA)		
Organisme	Remarques	Réponse
Collectivité Européenne d'Alsace	<p>Sur la partie « évolution du règlement de la zone UE1 », elle recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour assurer la visibilité de l'accès, d'élaguer les arbres en bordure de l'accès et de limiter la hauteur de la végétation à 1 mètre maximum dans les espaces verts aux abords de la RD 201 et à proximité de l'accès ; • d'ajouter un STOP (panneau + bande au sol) au débouché de cet accès si la Commune le souhaite. 	<p>Ces observations ne relèvent pas du PLU. Elles ont cependant été relayées aux services concernés pour leur prise en compte dans le cadre de leur champ de compétences.</p>
Chambre d'Agriculture MRAE	<p>Avis favorable</p> <p>La modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baldersheim n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur</p>	<p>Avis conforme suivi par Mulhouse Alsace Agglomération (décision de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale).</p>

	<p>l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, Mulhouse Alsace Agglomération.</p>	
Observations du Commissaire enquêteur		
<p>Faisant état d'une « distorsion entre le document remis lors de la réunion du 20 mars et celui présenté au dossier mis à l'enquête (en ses articles 2 -§ B, 2ème alinéa et 5), le commissaire enquêteur souhaite avoir confirmation que les modifications relatives aux conditions d'implantation et de hauteur, applicables aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, sont bien strictement limitées à la seule zone UA.</p>	<p>Le contenu du dossier d'enquête publique traduit la volonté commune de la commune et de Mulhouse Alsace Agglomération de ne modifier que les seules dispositions de la zone UA. Il est par conséquent confirmé –même si cela ressort explicitement des pièces du dossier soumis à enquête publique - que seules les dispositions du règlement de la zone UA sont modifiées dans le cadre de la présente procédure.</p>	<p>Vérification faite auprès de la Commune de Baldersheim, autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme et de travaux au titre des ERP, ces établissements ne sont concernés par la présente procédure.</p>

nouvelles dispositions modifiées (hors superficies qui n'ont pas été contrôlées) à savoir :

- « *la perle du vin* » (commerce caviste),
- « *Etablissements SCHAUB* » Chauffage - Sanitaire - Carrelage -
(activité artisanale ET vente)
- « *Les fromages du grand père Fischer* » (commerce fromagerie),

Tous seraient accessibles par la rue de Battenheim (RD 201) et la rue des Chasseurs, et dont les activités ne seraient « adossées à une activité de production ».

Il souhaiterait par conséquent connaître les dispositions qui seront prises par le maître d'ouvrage pour les mettre en conformité au regard des articles, du règlement du PLU, applicables à la zone concernée.

Le Vice-Président
En charge de l'urbanisme



Rémy NEUMANN