

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## *Modification*



Ville de  
**Kingersheim**

### **3. - REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
d'Agglomération du 28 mars 2022

Le Vice-Président Rémy Neumann



Mars 2022



# DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KINGERSHEIM tel que délimité sur le plan de zonage.

## 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. 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 R.111-15** 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.111-21** 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.

2.3. 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.

2.4. Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives 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 annexés au PLU.

### **3 - Division du territoire en zones**

Le P.L.U. de Kingersheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ; qui comprend le secteur UBi ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs et sous-secteurs UCa, UCb, UCb1, UCb2, UCs, UCs1 et UCi ;
- une zone urbaine UE qui comprend les sous-zones UE1, UE2, UE3, UE4 et UE5 ;
- une zone à urbaniser 1-AU ; qui comprend les secteurs 1-AUa ; 1-AUb, 1-AUc, 1-AUd et 1-AUe
- une zone à urbaniser 2-AU ;
- une zone agricole A ; qui comprend le secteur Ai
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs et sous-secteurs Na, Na1, Na2 Nb, Nc, Nd, Ne, Ni et Nzh

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

### **4 - Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1-9 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 à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

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 Kingersheim, 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 l'écoulement et la sécurité de la circulation.

### **6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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 relatives aux constructions aménagements et travaux dispensés de toute formalité, en application des articles R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme**

Sauf dispositions particulières énoncées dans le règlement du PLU, ces constructions, aménagements et travaux pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, sur limites séparatives de propriétés ou en retrait de celles-ci.

## **8 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité 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, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, 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.

## **9 - Dispositions générales relatives aux dispositifs d'économies d'énergie**

Article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (version mars 2014)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France 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 en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

## CHAPITRE I – ZONE UA

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

Il s'agit d'une zone correspondant au noyau villageois d'urbanisation initiale de la commune. Cette zone à dominante d'habitat et de services à la population comprend également des équipements culturels structurants.

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle, ainsi que les exploitations agricoles ou forestières et les entrepôts.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4. 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 au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.6. Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.

- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5** Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher à usage d'habitation ou 15 logements la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**3.1 Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**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.

**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**

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

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



## **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

## **Eaux pluviales**

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

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

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages.

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

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

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

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

## **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de 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. L'implantation de ces derniers est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait maximum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies, soit en retrait de plus de 20 mètres.

- 6.2** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires 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**

Pour les constructions existantes, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et si la longueur sur limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres mesurés sur une limite et 10 mètres mesurés sur deux limites consécutives,
  - en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

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

- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 75% de l'emprise du terrain.

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de chaussée qui dessert la construction à édifier.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles présentant un bilan énergétique supérieur à la norme en vigueur conformément aux dispositions de l'article UA15 pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 14 mètres, à condition que le niveau supérieur soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.
- 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 : Clôtures**

Sur limites séparatives : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Sur rues et places :

- Le long des voies bruyantes à grande circulation reportées en annexe, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 1m80.
- Le long de toutes autres voies et places les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50. Toutefois elles pourront atteindre 2m le long des voies non ouvertes à la circulation automobile (piétons, cycle). Les murs pleins ne pourront dépasser 1m20, sauf les piliers qui pourront atteindre 1m80.

## **Article UA 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. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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 éventuelle d'utilisation des aires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

### ***Pour les aires de stationnement de plus de 20 places :***

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations. Les aires de stationnement en plein-air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétons permettant d'aller du véhicule garé au bâti en toute sécurité.

#### **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

#### **Article UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

Des possibilités de majoration de hauteurs sont offertes pour les constructions nouvelles pouvant justifier d'une consommation énergétique de 50KWh/m<sup>2</sup>/an inférieure à la réglementation thermique, (en vigueur au moment du dépôt du permis de construire) donc dont le bilan énergétique sera plus performant de 50KWh/m<sup>2</sup>/an que la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions de l'article UA10.

#### **Article UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## CHAPITRE II – ZONE UB

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

Cette zone à usage principal d'habitation correspond à des ensembles immobiliers à dominante d'immeubles collectifs d'habitation présentant une organisation urbaine et une volumétrie particulières. Elle admet des constructions de volume supérieur aux quartiers d'habitat individuel, en alternance avec des espaces d'agrément. Elle peut également accueillir des services et activités compatibles avec la vie d'un quartier d'habitat dense.

La zone UB comprend un secteur UBi qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 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 établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.4 La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.5 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ou d'exploitation forestière.
- 1.6 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 au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.8 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.  
La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L ;123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

- 2.1** Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2** L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3** L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5** Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher à usage d'habitation ou 15 logements, la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.6** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **3.1 Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **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.

## **Article UB 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.

### **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**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages.

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

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

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

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

#### **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de 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 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 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2** Les constructions de toute nature devront être établies en retrait de 8 mètres de l'emprise de la rue Claude Debussy.
- 6.3** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

Pour les constructions existantes, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
  - si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et si la longueur sur limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres mesurés sur une limite et 10 mètres mesurés sur deux limites consécutives,
  - en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

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

- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.



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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de chaussée qui dessert la construction à édifier.

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 17 mètres au faîtage. Les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 17 mètres à l'acrotère.

En cas de démolition-reconstruction d'un immeuble existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale est portée à 16 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit si l'immeuble présente un bilan énergétique positif conformément aux dispositions de l'article UB15.

**10.2** Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le volume bâti pourra atteindre en tout point la hauteur de la construction à étendre, sans la dépasser.

**10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, machineries d'ascenseurs et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **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.

### **11.2 Dispositions particulières : Clôtures**

Sur limites séparatives : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Sur rues et places :

- Le long des voies bruyantes à grande circulation reportées en annexe, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 1m80.
- Le long de toutes autres voies et places les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50. Toutefois elles pourront atteindre 2m le long des voies non ouvertes à la circulation automobile (piétons, cycle). Les murs pleins ne pourront dépasser 1m20, sauf les piliers qui pourront atteindre 1m80.

## **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.

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

- 13.1** Les espaces verts ou plantés des habitations devront représenter au moins 20% de l'emprise du terrain.
- 13.2** Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements, s'ajoutant aux espaces exigés à l'article UB13.1 ; il conviendra pour ces aires de réduire l'impact visuel des véhicules en stationnement par des haies ou des plantations. Les fosses d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- 13.3** Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, aires plantées, boisements, ..... ) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus et entretenus.

## **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

## **Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

Des possibilités de majoration de hauteurs sont offertes pour les constructions nouvelles pouvant justifier d'une consommation énergétique de 50KWh/m<sup>2</sup>/an inférieure à la réglementation thermique, (en vigueur au moment du dépôt du permis de construire) donc dont le bilan énergétique sera plus performant de 50KWh/m<sup>2</sup>/an que la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions de l'article UB10.

## **Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## CHAPITRE III – ZONE UC

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire 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 les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

Elle comprend :

- un secteur UCa correspondant à la cité minière et qui présente des caractéristiques urbaines et architecturales particulières à préserver,
- Un secteur UCb divisé en deux sous-secteurs UCb1 et UCb2, correspondant à une zone d'aménagement intercommunale à dominante d'habitation, sur une ancienne friche industrielle (TIVAL)
- un secteur UCs correspondant spécifiquement aux installations sportives et scolaires. Il comprend un sous-secteur UCs1 représentant le site d'un ancien poulailler industriel destiné à être reconverti à usage de sport
- un secteur UCi qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.2. Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.5 La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.6 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ou d'exploitation forestière.
- 1.7 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 au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- 1.8 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.9 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.  
La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 1.10 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.
- 1.11 Dans les secteurs UCa, UCb et UCs, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article UC2.

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

*RAPPEL : le lotissement « Buck » bénéficie de règles particulières qui s'appliquent pendant une durée de 10 ans à partir de sa création.*

- 2.1 **Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs**, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations. Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé, à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher pour l'habitation ou 15 logements, la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.2 **Dans le secteur UCa** (Cité minière), les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes non habitables, à condition de respecter les contraintes d'aménagement définies au présent règlement et au plan de détail relatif au secteur UCa joint en annexe du présent règlement.
- 2.3 **Dans le secteur UCb** (TIVAL 2), toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce, de bureaux à condition de respecter le cahier des charges architectural joint en annexe du présent PLU.  
Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé, à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher pour l'habitation ou 15 logements, la réalisation de 30% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.  
Les aires de jeux ouvertes au public sont admises.
- 2.4 **Dans le secteur UCs**, toutes occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires aux activités sportives et scolaires. Dans le sous-secteur UCs1 les constructions et installations à usage de sport sont admises après démolition des bâtiments existants et dans la limite de 25% de l'emprise du sous-secteur.

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

- 2.5 L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.

- 2.6** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.7.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.8.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

**3.1. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.  
Aucune nouvelle voie ne sera créée dans le secteur UCa.

**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.

Le long de la surcharge graphique du plan de zonage relative au tronçon de la rue de Mulhouse, un seul accès carrossable sera admis par unité foncière pour des raisons de sécurité.

Aucun accès privé carrossable supplémentaire ne sera admis sur la RD430.

**Article UC 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

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### Eaux pluviales

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

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

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages.

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

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

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

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

- 4.4 Ordures ménagères en UCb** : les plans de composition devront nécessairement intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères

### Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de 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 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 les escaliers d'accès et les aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.*

- 6.1** Les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de celle-ci, sauf dispositions particulières décrites aux articles UC6.2 à UC6.5 ci-dessous, et à condition de ne pas créer de gêne pour la sécurité publique et la visibilité aux intersections des voies.

*Sauf règles graphiques particulières du plan de zonage et règles relatives aux secteurs UCa et UCB :*

- 6.2** Les constructions devront être implantées :
- à 4 mètres au moins de l'alignement de la RD429,
  - à 8 mètres au moins de l'alignement des RD 55 et RD 430,
  - à 3 mètres au moins de l'alignement des autres routes départementales.

Dans la marge de recul, les constructions annexes (carports, abris, piscines, garages, etc...) sont admises.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes implantées à une distance inférieure, leur extension est admise dans l'alignement de façade sur rue la construction existante nonobstant les règles de recul ci-dessus, sauf par rapport à la RD430.

*Règles particulières au secteur UCa :*

- 6.3** **Dans le secteur UCa**, les constructions à l'exception des carports et des piscines entièrement enterrées devront respecter un recul minimal de 5m50 par rapport aux voies et emprises publiques augmenté des reculs graphiques reportés au plan de détail relatif au secteur UCa.  
Les carports devront être établis à l'alignement des voies, sur une longueur de 6 mètres maximum par unité foncière, et sur une profondeur maximum de 5m50 par rapport aux voies.

*Règles particulières au secteur UCb :*

- 6.4** **Dans le secteur UCb**, les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies soit à une distance minimum de 3 mètres de cet alignement.

*Règles architecturales particulières du plan de zonage :*

- 6.5** Le long de la section du Faubourg de Mulhouse matérialisée au plan de zonage, les façades des constructions donnant sur le Faubourg de Mulhouse devront s'implanter dans une bande de 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie.

- 6.6** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

Pour les constructions existantes, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

*Sauf règles particulières du plan de zonage et règles spécifiques au secteur UCb :*

- 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 3 mètres.
- 7.2** Les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et si la longueur sur limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres mesurés sur une limite et 10 mètres mesurés sur deux limites consécutives,
  - en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

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

*Règles particulières du plan de zonage :*

- 7.3** Le long de la section du Faubourg de Mulhouse matérialisée au plan de zonage, les constructions devront être implantées le long de la limite séparative de propriété ou en recul d'au moins 3 mètres.

*Règles spécifiques au secteur UCb :*

- 7.4** **Dans le secteur UCb**, les constructions pourront être édifiées
- sur une des deux limites séparatives latérales
  - à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
- S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Leur hauteur totale pourra atteindre 4 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 4 mètres.
- 7.5** Dans tous les cas, 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 UC 8.



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

- 8.1** Sauf dans le secteur **UCb**, la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2** Dans le secteur **UCb**, la distance entre constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance ne s'applique pas entre la construction d'habitation et ses annexes.

## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1** Dans le secteur **UCa**, les extensions des habitations existantes ne pourront excéder 5m de profondeur par rapport aux façades, conformément aux marges de recul et contraintes graphiques du plan de détail. L'emprise totale des annexes est limitée à 80m<sup>2</sup> sur chaque parcelle, dont 45m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, dans le respect des zones d'emprise matérialisées au plan de détail.
- 9.2** Dans le sous-secteur **UCs1**, l'emprise maximale des constructions admises est limitée à 25% de l'emprise totale du sous-secteur.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de chaussée qui dessert la construction à édifier.

### **Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs :**

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres à l'acrotère ou 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, sauf le long du tronçon du faubourg de Mulhouse matérialisé au plan de zonage. Les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 14 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Le long du tronçon du faubourg de Mulhouse matérialisé au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres à l'acrotère ou 10 mètre à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage. Les immeubles pourront toutefois atteindre 17 mètres à l'acrotère s'ils présentent un bilan énergétique positif conformément aux dispositions de l'article UC15 et à condition que le niveau supérieur soit reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier.
- 10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, machineries d'ascenseurs et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dans le secteur UCa :**

- 10.4** Dans le secteur **UCa**, la hauteur des extensions admises ne peut dépasser la hauteur des maisons des mines d'origine, à l'égoût et au faîtage. Les bâtiments annexes discontinus des habitations ne pourront dépasser 4 mètres au total et 3m50 pour les carports.

**Dans le secteur UCb :**

- 10.5** La hauteur des constructions admises ne peut dépasser :
- 20m à l'acrotère pour le sous-secteur UCb1,
  - 7m à l'égout, 12m au faîtage et 13m à l'acrotère pour le sous-secteur UCb2.

**Dans le secteur UCs :**

- 10.6** Dans le secteur UCs, la hauteur des constructions admises ne peut dépasser 15 mètres au total, sauf pour les ouvrages de faible emprise.

**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 : Clôtures**

Sur limites séparatives : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Sur rues et places :

- Le long des voies bruyantes à grande circulation reportées en annexe, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 1m80.
- Le long de toutes autres voies et places les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50. Toutefois elles pourront atteindre 2m le long des voies non ouvertes à la circulation automobile (piétons, cycle). Les murs pleins ne pourront dépasser 1m20, sauf les piliers qui pourront atteindre 1m80.

**11.3 Dispositions particulières : Toitures**

Les toits plats ou à très faible pente des immeubles d'habitation sont admis et pourront être végétalisés.

**11.4 En outre dans le secteur UCa** les constructions de toute nature devront présenter une unité d'aspect et d'architecture en harmonie avec les maisons d'origine des mines. Une harmonisation des matériaux de toitures, des coloris de façades, devra être recherché pour les maisons mitoyennes. Les couleurs vives et matériaux réfléchissants doivent être évités, sauf dispositifs solaires.

Les marges de recul inconstructibles devront être traitées en espaces verts ou jardins d'agrément.

Les couvertures seront de préférence en tuiles mécaniques pour le volume principal de l'habitation.

Les carports devront être en bois et ouverts sur tous les côtés, avec une pente de toiture opposée à la rue.

**11.5 En outre dans le secteur UCb**, les constructions devront présenter une unité d'aspect et d'architecture susceptible de créer un objet urbain cohérent.

Le projet d'aménagement devra comporter plusieurs aires de présentation des conteneurs de déchets ménagers, masqués par une paroi périphérique ou intégrés dans un bâtiment annexe.

Les clôtures sur limites séparatives et sur rue seront constituées d'un système à claire voie. Des éléments opaques seront tolérés de manière ponctuelle.

#### **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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

**13.1** Les espaces libres des habitations, non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts non imperméabilisés. 20% au moins de la superficie de la parcelle devront être végétalisés, dont la moitié au moins par des plantations en pleine terre.

Les autres surfaces d'espaces verts pourront être réalisés soit en toiture végétalisée, soit en parkings non imperméabilisés ou autres types d'éco-aménagements.

Les toits plats ou à très faible pente des immeubles d'habitation pourront être végétalisés.

##### ***Pour les aires de stationnement de plus de 20 places :***

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements ; il conviendra pour ces aires de réduire l'impact des véhicules en stationnement par des haies ou des plantations. Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.

**13.2** Dans le secteur **UCa**, 30% au moins de la superficie de la parcelle devront être traités en espace vert de pleine terre.

**13.3** Dans le secteur **UCb**, les espaces verts devront respecter les dispositions du schéma d'intention annexé au présent règlement sans pouvoir être inférieur à 30% de la superficie du terrain dont 70% en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de parking. Ces arbres n'ont pas vocation à être regroupés.

Pour les arbres ou arbustes, les essences autochtones seront privilégiées.

Pour la réalisation des aménagements paysagers, il sera nécessaire de se conformer aux prescriptions énoncées dans le cahier des charges architectural, environnemental et paysager joint en annexe du présent PLU.

**13.4** Dans le sous-secteur UCs1, les plantations identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues et entretenues.

**Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

Des possibilités de majoration de hauteurs sont offertes pour les constructions nouvelles pouvant justifier d'une consommation énergétique de 50KWh/m<sup>2</sup>/an inférieure à la réglementation thermique, (en vigueur au moment du dépôt du permis de construire) donc dont le bilan énergétique sera plus performant de 50KWh/m<sup>2</sup>/an que la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions de l'article UC10.

**Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## CHAPITRE IV – ZONE UE

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques à industrielles, artisanales et commerciales, pouvant comporter des bureaux et des services, ainsi que des équipements et localement des logements. Elle est divisée en plusieurs sous-zones suivant les occupations et utilisations du sol et du sous-sol qui y sont admises:

- UE1 : zone économique classique multi-activités,
- UE2 : zone à dominante de surfaces commerciales pouvant comporter une reconversion lente vers un tissu mixte admettant des logements ainsi que d'autres activités économique,
- UE3, UE4 et UE 5 interdisant certaines occupations du sol pour des raisons de sécurité, en raison de la proximité d'une ancienne décharge engendrant une pollution du sol et du sous-sol. La sous-zone UE4 est réservée à une plate-forme de tri ou de dépôts de matériaux inertes.

La sous-zone UE6 se substitue à deux sous-zones UE3 et à une sous-zone UE4.

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.

Dans les sous-zones UE3, UE4, UE5 et UE6, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, ainsi que la création de nouveaux logements, les affouillements et excavations de toute nature :

ZONES	UE3	UE4	UE5	UE6
Habitation	interdit	interdit	interdit	interdit
Hébergement hôtelier	interdit	interdit	interdit	interdit
Bureaux		interdit	interdit	
Commerce	interdit	interdit		
Artisanat		interdit		
Industrie				
Exploitation agricole ou forestière	interdit	interdit	interdit	interdit
Fonction d'entrepôt		interdit		
Services publics ou d'intérêt collectif				

- 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étang.
- 1.5 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### **Dans la sous-zone UE1 :**

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.
- 2.2 Le logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements dans la limite d'un logement par établissement et à condition que ce logement n'excède pas une surface de plancher de 120m<sup>2</sup>.  
Sauf si des raisons de sécurité s'y opposent, il devra être incorporé au bâtiment d'activité.

### **Dans la sous-zone UE2**

- 2.3 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.
- 2.4 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation à condition d'être incorporées aux volumes des autres constructions admises dans la zone ou dans leur emprise au sol. Ces logements seront admis uniquement s'ils s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités d'une emprise d'au moins 1 hectare.

### **Dans la sous-zone UE3**

- 2.5 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec les contraintes spécifiques liées à la nature du sol. Toutes occupations et utilisations du sol devront également prendre en compte la nécessité de confinement de l'ancienne décharge historique ainsi que la présence du matériel nécessaire à la boucle hydraulique.

### **Dans la sous-zone UE4**

- 2.6 Les seules occupations et utilisations du sol réservées à une plate-forme de dépôt et de tri de matériaux inertes. Toutes occupations et utilisations du sol devront également prendre en compte la nécessité de confinement de l'ancienne décharge historique ainsi que la présence du matériel nécessaire à la boucle hydraulique.

### **Dans la sous-zone UE5**

- 2.7** Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et si elles sont compatibles avec les contraintes spécifiques liées à la nature du sol.

### **Dans la sous-zone UE6**

- 2.8** Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec les contraintes spécifiques liées à la nature du sol. Toutes occupations et utilisations du sol devront également prendre en compte la nécessité de confinement de l'ancienne décharge historique ainsi que la présence du matériel nécessaire à la boucle hydraulique.

### **Dans toutes les sous-zones**

- 2.9** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et avec les contraintes du site.
- 2.10** La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.11** L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.12** Sont soumises à autorisation :  
- les aires de stationnement ouvertes au public,  
- les dépôts de véhicules de toute nature.
- 2.13** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Les espaces verts classés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.

## **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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

### **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 nouvel accès direct ne sera autorisé sur la voirie périphérique (RD430).

## **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**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages.

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

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

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



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

## **Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de 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. L'implantation de ces derniers est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement de la RD430, 10 mètres de l'alignement de la RD429 et 4 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6.2** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

## **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. Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à usage d'activités implanté sur la limite séparative du fond voisin, l'adossement est autorisé à condition de ne pas excéder la longueur et la hauteur du bâtiment existant.
- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.
- 7.3** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.
- 7.4** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.

## **Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 18 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du terrain. Les ouvrages de faible emprise pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

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

### **11.1 Aspect des constructions**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de masse définissant l'utilisation de l'ensemble de ces terrains et tous documents graphiques, photographiques ou plastiques (perspectives, maquettes), nécessaires pour juger de l'harmonisation des constructions.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **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'usines 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. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et 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 au règlement.
- 12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les surfaces minimales définies au 12.1 ci-dessus pourront varier 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, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1** La surface des espaces plantés au sol ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain jusqu'à 50 ares et 20% au-delà de 50 ares.
- 13.2** Les aires de stationnement au sol devront en outre comporter des plantations d'arbres à raison d'un arbre au moins par tranche de 4 places. Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- 13.3** Les espaces identifiés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

## **Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

## **Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## **Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## CHAPITRE V – ZONE AU

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle est divisée en deux sous-zones, 1-AU qui est urbanisable immédiatement sous conditions, et 2-AU qui n'est pas urbanisable immédiatement.

- ♦ **La zone 1-AU** correspond à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est localisée sur plusieurs sites :
  - Le secteur 1-AUa se situe aux abords de la rue du Noyer et est destiné à une résidence services seniors,
  - Le secteur 1-AUb se situe à l'arrière des équipements scolaires de l'école du Centre et s'articule avec le secteur 1-AUa,
  - Le secteur 1-AUc se situe entre la rue Claude Debussy et la rue du Dahlia.
  - Le secteur 1-AUd correspond à l'ancienne friche industrielle AMECO et ses abords
  - Le secteur 1-AUe correspond à l'extension du quartier du Vert-Village.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les conditions réglementaires ci-dessous.

- ♦ **La zone 2-AU** est destinée à l'urbanisation de seconde phase, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés. Elle est localisée sur plusieurs sites :
  - Le site à l'opposé de la friche AMECO le long de la rue de Guebwiller
  - Un site de réserve en entrée sud du Kaligone,
  - Un petit secteur d'articulation entre activités économiques et habitat dans le prolongement de la rue des Perdrix,
  - Un espace enclavé en entrée de ville sud entre RD430 et faubourg de Mulhouse
  - Un terrain résiduel enclavé en interface avec Illzach.

### **Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

- 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 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Dispositions applicables dans le secteur 1-AUd :

- 1.4 Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt, les activités industrielles et artisanales.
- 1.5 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

- 1.6 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services.
- 1.7 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 au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  -
- 1.8 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.9 La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre des articles L151-23, L-113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

### **Dans l'ensemble de la zone**

- 2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.
- 2.3 La démolition de toute ou partie des constructions et installations existantes, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 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.
- 2.5 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.6 Dans l'ensemble de la zone **1-AU, sauf dans les secteurs 1-AUd et 1-AUe**, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations;
  - que chaque opération d'une superficie minimale de 40 ares (sauf en cas de reliquat inférieur à cette surface), soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,

- que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération quelle que soit sa taille développe au moins 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
- que toute opération égale ou supérieure à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 15 logements comporte au moins 25% de cette surface affectée aux logements aidés ;

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

**2.7 En outre dans l'ensemble de la zone 1-AU**, les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, pour ce qui concerne, les connexions viaires, la hiérarchie des circulations, les espaces verts et continuités écologiques et la répartition des fonctions urbaines.

**2.8 En outre dans le secteur 1-AUb (Ecole du Centre)**, les aménagements devront s'articuler en cohérence avec les opérations limitrophes, notamment pour les voies et stationnements.

Les accès principaux se feront par le sud dans le prolongement de la rue Monseigneur Hincky Tout projet devra assurer le maintien d'un maillage suffisant d'espaces naturels, permettant la circulation de la biodiversité.

**2.9 En outre dans le secteur 1-AUc (Rue Debussy)** les aménagements devront être tels qu'ils tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Dispositions applicables dans le secteur 1-AUd :

Sont admis :

2.10 Toutes occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement, de commerce, de bureaux, à condition de respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation. Sur l'ensemble du site, une proportion de 30 à 33% de logements devront être locatifs sociaux. Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 15 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30 % de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).  
Les aménagements devront être tels qu'ils tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour ce qui concerne la densité, la mixité urbaine et sociale, les espaces verts ou éco-aménagés, les mobilités, les équipements et la qualité de vie.

2.11 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.12 Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité des habitations.

2.13 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés localisés dans les OAP sont soumis à autorisation préalable.

2.14 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.

- 2.15** Les occupations et utilisations du sol admises devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et sans créer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations. Les équipements propres aux opérations seront réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves, et respectant les orientations d'aménagement et de programmation,
- 2.16 Les occupations et utilisations du sol de toute nature devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU si elles sont définies. En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

### **Dans le secteur 1-AUe**

- 2.17** Les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Les aménagements devront être tels qu'ils tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour ce qui concerne la densité, la mixité urbaine et sociale, les espaces verts ou éco-aménagés, les mobilités, les équipements et la qualité de vie.

Dans les espaces classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

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

### **3.1 Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses devront comprendre une aire de manœuvre pour faire demi-tour. La hiérarchie des voies devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.

### **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 le secteur 1-AUd : Aucun accès motorisé ne sera admis en direction de la rue du Drumont. Seul un accès piétons et cycles ou en franchissement du Dollerbaechlein sera réalisable.

**Dans le secteur 1-AUe, un seul accès sera autorisé sur la RD55.**

Seul un accès piétons et cycles (aucun accès motorisé) sera admis sur la rue de Colmar à l'Est et au Sud du secteur.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Dispositions complémentaires spécifiques au site AMECO- secteur 1-AUd :

Les eaux usées du site pourront être raccordées au réseau d'eaux usées de la rue de Guebwiller à Kingersheim ou au collecteur de la rue de Soultz à Mulhouse.

#### **Eaux pluviales**

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

En matière d'eaux pluviales, toutes les zones AU du PLU sont classées en zone de contrôle du ruissellement : Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Le raccordement sur les réseaux existants reste possible, moyennant un tamponnement et le cas échéant des prétraitements. Le débit de rejet par défaut est limité à 2 litres/seconde/hectare aménagé à hauteur de la pluie décennale. Il pourra le cas échéant être dérogé à cette valeur en fonction des caractéristiques des projets et de l'acceptabilité des réseaux, moyennant une justification de la part des aménageurs et l'approbation du gestionnaire des réseaux.

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

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



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

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

Dispositions spécifiques au site AMECO- secteur 1-AUd :

Les eaux pluviales du site à aménager doivent être infiltrées au plus proche de leur production à travers des systèmes d'infiltration superficielle et dans la mesure du possible visibles, simples et robustes.

Dans le cas où l'infiltration in situ risque d'entraîner des pollutions de la nappe, il est demandé de déplacer les ouvrages d'infiltration superficielle dans les zones qui pourraient s'y prêter sans conséquences pour la nappe.

Si l'intégralité du site ne peut se prêter à des systèmes d'infiltration superficielle, les eaux de ruissellement pourraient être recueillies, tamponnées et rejetées en milieu naturel superficiel à un débit compatible avec le Dollerbaechlein. Un système de drainage superficiel raccordé au Dollerbaechlein pourrait être réalisé.

Le site est en zone de contrôle de ruissellement et le raccordement aux réseaux existants reste possible moyennant un tamponnement et le cas échéant des prétraitements, si toutes les autres possibilités ont été épuisées.

#### **4.3 Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

#### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de 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 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** **Sauf dans le secteur 1AUd**, les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul, les constructions annexes (carports, abris, piscines, garages, etc...) sont admises.

**Dans le secteur 1-AUd**, les constructions devront être établies en retrait de 4m au moins par rapport à l'alignement de la rue de Guebwiller et de la rue de Cherbourg. Elles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres voies et emprises publiques.

**6.2** Les constructions de toute nature devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la RD55. Seules les annexes non habitables (abris, carports, garages ....) pourront être établies dans une bande de 4 à 8 mètres par rapport à la RD55.

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

### Dispositions applicables en dehors des secteurs 1-AUd et 1-AUe :

**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 3 mètres. En outre dans le secteur 1-AUa, les constructions de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter une distance d'implantation correspondant à la moitié de la différence d'altitude de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 4 mètres.

**7.2** **Sauf en AUa**, les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et si la longueur sur limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres mesurés sur une limite et 10 mètres mesurés sur deux limites consécutives,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

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

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

**7.4** Dispositions applicables dans le **secteur 1-AUd** :

Les constructions pourront être édifiées

- sur une des deux limites séparatives latérales
- à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Leur hauteur totale pourra atteindre 4 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, 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 8 ci-dessous.

**7.5** Dispositions applicables dans le **secteur 1-AUe** :

Dans le secteur 1-AUe, les constructions s'établiront de la manière suivante :

- soit en recul d'au moins la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans que ce recul puisse être inférieur à 4 mètres.
- soit accolées dans un projet architectural commun,
- soit adossées à un bâtiment existant (à la date d'approbation du présent règlement)

Les reculs par rapport aux limites séparatives de propriété devront en outre être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le présent dossier.

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

**8.1** Sauf dans le secteur **1-AUa, 1-AUd et 1-AUe**, la distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.

**8.2** Dans le secteur **1-AUa, 1-AUd et 1-AUe**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Sauf dans le secteur 1-AUe**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs **1-AUd et 1-AUe**, l'emprise bâtie devra en outre respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation si elles sont précisées.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de chaussée qui dessert la construction à édifier.

**Sauf dans le secteur 1-AUa, 1-AUd et 1-AUe :**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère, 7m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 11 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.

**10.2** La hauteur maximale des constructions pourra atteindre 13 mètres à l'acrotère ou 9 mètre à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage s'ils présentent un bilan énergétique positif conformément aux dispositions de l'article AU15 et à condition que le niveau supérieur soit reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier.

**10.3** Dans le secteur **1-AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :  
- pour les maisons jumelées ou en bande : 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, ou 11 mètres à l'acrotère ;  
- pour les immeubles collectifs : 10 mètres à l'égoût du toit et 15 mètres au faîtage ou 14 mètres à l'acrotère.

**Dans le secteur 1-AUd**, les hauteurs plafond admises par rapport au niveau fini de la chaussée la plus proche découlent des dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier. Chaque niveau représente une hauteur maximale de trois mètres.

**Dans le secteur 1-AUe**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- pour les maisons jumelées ou en bande : 4 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres à l'acrotère ;
- pour les immeubles collectifs : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage ou 11 mètres à l'acrotère.

**10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article AU 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.

**Dans les secteurs 1-AUd et 1-AUe**, qualité et diversité architecturales, traitement des façades et des marges de recul, ordonnancement des constructions et variété de leur volumétrie devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier.

### **11.2 Dispositions particulières : Clôtures**

#### **Sauf en 1-AUd :**

Sur limites séparatives : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

#### Sur rues et places :

- Le long des voies bruyantes à grande circulation reportées en annexe, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 1m80.
- Le long de toutes autres voies et places les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50. Toutefois elles pourront atteindre 2m le long des voies non ouvertes à la circulation automobile (piétons, cycle). Les murs pleins ne pourront dépasser 1m20, sauf les piliers qui pourront atteindre 1m80.

#### **Dispositions particulières en 1-AUd :**

Le projet d'aménagement devra comporter plusieurs aires de présentation des conteneurs de déchets ménagers, masqués par une paroi périphérique ou intégrés dans un bâtiment annexe.

Les clôtures sur rue pourront atteindre une hauteur maximum de 1,50 m. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,20m de hauteur. Les piliers pourront atteindre une hauteur de 1,50m.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un système à claire voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

## **Article AU 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.

**Dans le secteur 1-AUa**, les aires de stationnement à aménager sur le site devront au moins représenter un total de 82 places (ou 2 places par tranche de 3 logements). Une surface au moins égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être réservée au stationnement des vélos.

**Dans le secteur 1-AUd**, la quantité, la proportion, l'affectation et la localisation des places de stationnement devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le présent dossier.

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

**13.1** **Dans les secteurs 1-AUb et 1-AUc**, la superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain et comprenant des arbres et arbustes.

Les aires de stationnement en surface devront en outre être aménagées à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de parking.

**13.2** **Dans le secteur 1-AUa**, les espaces verts devront respecter les dispositions du schéma d'intention annexé au présent règlement sans pouvoir être inférieurs à 40 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de parking. Ces arbres n'ont pas vocation à être regroupés.

**13.3** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

**13.4** Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts arborés, ou plantés d'arbres et arbustes.

**13.5** **Dans le secteur 1-AUd**, les espaces verts devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier en termes de proportions, de localisation et de fonction. Dans une bande de 10 mètres à partir de la berge du Dollebaechlein, une trame verte comportant une ripisylve et des prés-friches herbeuses devra être maintenue ou reconstituée. L'ensemble est classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et devra être entretenu.

L'ensemble des espaces non imperméabilisés, hors stationnements, devra représenter au moins 30% de la surface totale du secteur.

Les proportions de surfaces perméables et espaces verts de pleine terre des lots individuels devront suivre les prescriptions de l'OAP du secteur 1-AUd.

- 13.6** Dans le secteur 1-AUe, les espaces verts devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier en termes de proportions, de localisation et de fonction. L'ensemble des espaces non imperméabilisés devra représenter au moins 35 % de la surface totale du secteur, les espaces verts devront pour leur part représenter 30 % de la surface et comprendront des arbres et arbustes.  
Les espaces arborés classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'entrent pas dans ce quota et devront être maintenus et entretenus.

#### **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

#### **Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dispositions applicables en dehors des secteurs 1-AUd et 1-AUe :

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

Des possibilités de majoration de hauteurs sont offertes pour les constructions nouvelles pouvant justifier d'une consommation énergétique de 50KWh/m<sup>2</sup>/an inférieure à la réglementation thermique, (en vigueur au moment du dépôt du permis de construire) donc dont le bilan énergétique sera plus performant de 50KWh/m<sup>2</sup>/an que la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions de l'article AU10.

#### ***Dispositions applicables dans les secteurs 1-AUd et 1-AUe :***

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.

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. (Par exemple : 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.

#### **Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## CHAPITRE VI – ZONE A

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle est réservée aux activités agricoles. La partie située à l'aval du Quatelbach en limite d'Illzach, classée en Ai, est inconstructible en raison de la présence d'une zone inondable.

### **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, la création d'étangs.
- 1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des bâtiments d'habitation ou d'hébergement, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde de sites, des milieux naturels et des paysages.
- 2.2 Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole, en particulier les points de vente directe, dans les conditions fixées par les articles A3 à A14 du présent règlement.
- 2.3 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, d'équipements collectifs ou de services publics, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- 2.4 Les ouvrages de transport d'énergie, l'édification et la transformation de clôtures.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains et les ressources du sous-sol.
- 2.6 La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir

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

#### **3.1 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.

#### **3.2 Voirie**

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.

### **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.

#### **4.2 Assainissement**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

##### **Eaux usées**

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement peut être exigé si le terrain est facilement raccordable.

##### **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.

##### **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: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de l'emprise des chemins ruraux. Les constructions devront être implantées à 10m minimum des berges des cours d'eau et fossés.



- 6.2** Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

**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 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** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 12 mètres.
- 10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

Les façades extérieures des bâtiments à usage agricole, ainsi que les toitures doivent être traitées de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel.

**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.
- 12.2** Les points de vente directe devront comporter au moins 5 places de stationnement.

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

Les éléments identifiés au titre de l'article L ;123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, ripisylves, boisements, ..... ) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 Performances énergétiques**

Néant

**15.2 Performances environnementales**

Néant.

**Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## CHAPITRE VII – ZONE N

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages. Elle comprend également des sites sensibles et des zones à risques, des zones humides (Nzh) ou inondables (Ni) ainsi que des espaces à vocation de loisirs et de sports de plein-air.

On distingue les secteurs suivants :

- le secteur Na pouvant admettre des constructions et des extensions limitées : un équipement lié au site Décathlon-Oxylane pour le sous-secteur Na1, un complément d'aménagement du centre équestre pour le sous-secteur Na2,
- le secteur Nb correspondant au site de compostage et de valorisation de déchets verts,
- le secteur Nc correspondant à un parc public récemment aménagé,
- le secteur Nd correspondant à une ancienne décharge réservée à des équipements d'intérêt général, par exemple une installation solaire ou photovoltaïque,
- le secteur Ne correspondant à un ancien terril des Mines de Potasse d'Alsace réservé à des équipements d'intérêt général, par exemple une unité de production d'énergie renouvelable

### **Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Toute construction, installation ou occupation du sol autre que celles visées à l'article N 2.
- 1.2 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.
- 7.3 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

#### ***Dans l'ensemble de la zone N***

- 2.1 Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien du site, à la gestion et l'exploitation de la forêt, ainsi qu'à la prévention des risques, à condition de relever de l'intérêt général. Les services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne créent pas de nuisance pour l'environnement.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés et indispensables à l'entretien des plans d'eau existants.
- 2.3 L'adaptation des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.4 La création d'un merlon anti-bruit au lieu-dit Totenkopf, au droit d'un équipement de loisirs motorisés existant.
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.6 Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, nonobstant les dispositions de l'article N 13.

**2.7** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

**2.7bis** La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

***Dans la zone N, secteurs exclus :***

**2.8** Les abris de pêche, à raison d'un seul abri par étang existant à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 35 mètres carrés d'emprise au sol totale et 4 mètres de hauteur.

**2.9** Les abris de chasse, à raison d'un seul abri par lot de chasse, à condition de ne pas dépasser 35 mètres carrés d'emprise au sol totale et 4 mètres de hauteur.

**2.10** Les extensions mesurées des habitations existantes dans la limite des dispositions de l'article N9 et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

**2.11** La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 4 mètres de hauteur et 35 mètres carrés d'emprise au sol.

**2.12** Les abris et appentis de moins de 10 mètres carrés d'emprise et de moins de 4 mètres de hauteur, à condition d'une intégration dans le site.

***Dans le secteur Na1 : (Décathlon-Oxylane)***

**2.13** Les aires de jeux, de sports ou de loisirs ouvertes au public et les constructions permettant leur exploitation et leur mise en valeur.

**2.14** Les occupations et utilisations du sol complémentaires aux activités admises à l'article N2.13 ci-dessus, à usage de bureau ou de commerce, à condition d'être situées à proximité immédiate de la rue du Bigarreau, sans dépasser 300 mètres carrés d'emprise totale.

***Dans le secteur Na2 : (centre équestre)***

**2.15** Les aménagements et extensions du centre équestre existant, dans la limite de 200 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la qualité du site naturel environnant.

**2.16** ***Dans le secteur Nb,*** les occupations et utilisations du sol liées et indispensables aux activités existantes de stockage, de maintenance et de valorisation des déchets d'origine végétale.

**2.17** ***Dans le secteur Nc,*** les occupations et utilisations du sol liées et indispensables au fonctionnement, à l'entretien et à la mise en valeur du parc public existant.

**2.18** ***Dans le secteur Nd,*** les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'installation et au fonctionnement d'une unité de production d'énergie électrique photovoltaïque ou d'une centrale thermique solaire, à condition d'être compatibles avec la nature du sol et du sous-sol.

**2.19** ***Dans le secteur Ne,***

**2.19.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif ou d'une unité de production d'énergie renouvelables

- 2.19.2 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la prévention des risques et des nuisances
- 2.19.3 Les aires de stationnement liées aux services publics ou d'intérêt collectifs
- 2.19.4 L'édification et la transformation de clôtures
- 2.19.5 Les équipements d'infrastructures linéaires et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'intérêt public

### **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, ainsi qu'à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **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**

#### **1.3. 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.

#### **4.2 Assainissement**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

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

##### **Eaux usées**

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif, sauf pour les secteurs Nb et Nc, une propriété isolée en zone N Faubourg de Mulhouse (N°7) et l'emplacement réservé N°13).

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement peut être exigé si le terrain est facilement raccordable.

Pour les secteurs Nb et Nc, la propriété isolée en zone N Faubourg de Mulhouse (N°7) et l'emplacement réservé N°13 le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. En l'absence

d'un réseau collecteur public, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

### **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.

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

En matière d'eaux pluviales, la zone N et ses secteurs sont classés

- soit en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est alors autorisé dans la limite du rejet actuel (sont concernés les secteurs Nb, Nc, la propriété isolée en zone N Faubourg de Mulhouse (N°7) et l'emplacement réservé N°13).
- A défaut de classement: 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 N 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

Les constructions et installations admises devront être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 430, 4 mètres de l'alignement de la rue du Bigarreau et 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB, leur implantation est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite parcellaire 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB, leur implantation est possible à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

#### **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**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- 10 m<sup>2</sup> pour les abris et appentis admis dans l'ensemble de la zone N,
- 35 m<sup>2</sup> les abris de pêche et de chasse autorisés,
- 35m<sup>2</sup> pour les annexes ou extensions mesurées des habitations existantes
- 300 m<sup>2</sup> pour les constructions admises à proximité de la rue du Bigarreau et liées aux activités de sport et de loisirs dans le secteur Na1.
- 200 m<sup>2</sup> pour les constructions nouvelles liées aux activités du centre équestre admises dans le secteur Na2,

## **Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Les abris et annexes admis dans la zone N ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

**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 su 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.

**11.2** Clôtures :

**Sauf en zone Ne**, seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

**En zone Ne**, les murs pleins sont interdits. La hauteur maximale autorisée et fixée à 2 mètres.

## **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.

Les normes de stationnement annexées au règlement ne sont pas applicables dans la zone Ne.

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

**13.1** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

- 13.2** Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts arborés, ou plantés d'arbres et arbustes.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Néant.

**15.2. Performances environnementales**

Néant.

**Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 12,5 mètres carrés chacune, auxquels s'ajoutent si nécessaire les circulations et les accès.

Destination	Normes minimales
Habitation	<p>Maisons individuelles : 2 places</p> <p>Habitat groupé et immeubles collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place du studio au 1 pièce</li> <li>- 2 places du 2 pièces au 4 pièces</li> <li>- 3 places à partir du 5 pièces</li> </ul> <p>Hébergement de personnes âgées : 3 places pour 10 chambres, 1 place par logement</p> <p>Dans les opérations collectives de logements, 1 place visiteurs sera exigée en complément des normes ci-dessus par tranche de 3 logements.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</p>
Hébergement hôtelier Autres hébergements et chambres individuelles	1 place par chambre
Bureaux	Une place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	<p>Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 5000 m<sup>2</sup> de SP Dès 5000 m<sup>2</sup> de SP, 1 place supplémentaire par tranche de 32 m<sup>2</sup> de SP</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Pour les restaurants, un calcul sera fait par table en fonction des places assises.</p>
Artisanat, Industrie	Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> 2 places + de 100 m <sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m <sup>2</sup>
Exploitation agricole ou forestière	5 places par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher (minimum 2 places)
Fonction d'entrepôt	2 places de 0 à 100 m <sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres constructions et installations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salles de spectacles et de réunions : 2 pl/10 personnes</li> <li>- équipements scolaires et périscolaires: 2pl/10 personnes</li> <li>- cultes :1 pl/15 personnes</li> <li>- stades, sites de loisirs et de sports, IOP<sup>1</sup>: 1 pl/10 personnes</li> </ul>
---	---

Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de chaque établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

### **Stationnement des cycles :**

- enseignement primaire et secondaire : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves
- immeubles collectifs de logements : 1 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 1000 m<sup>2</sup> S.P.
- habitation : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace pour les cycles par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SP entamée au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

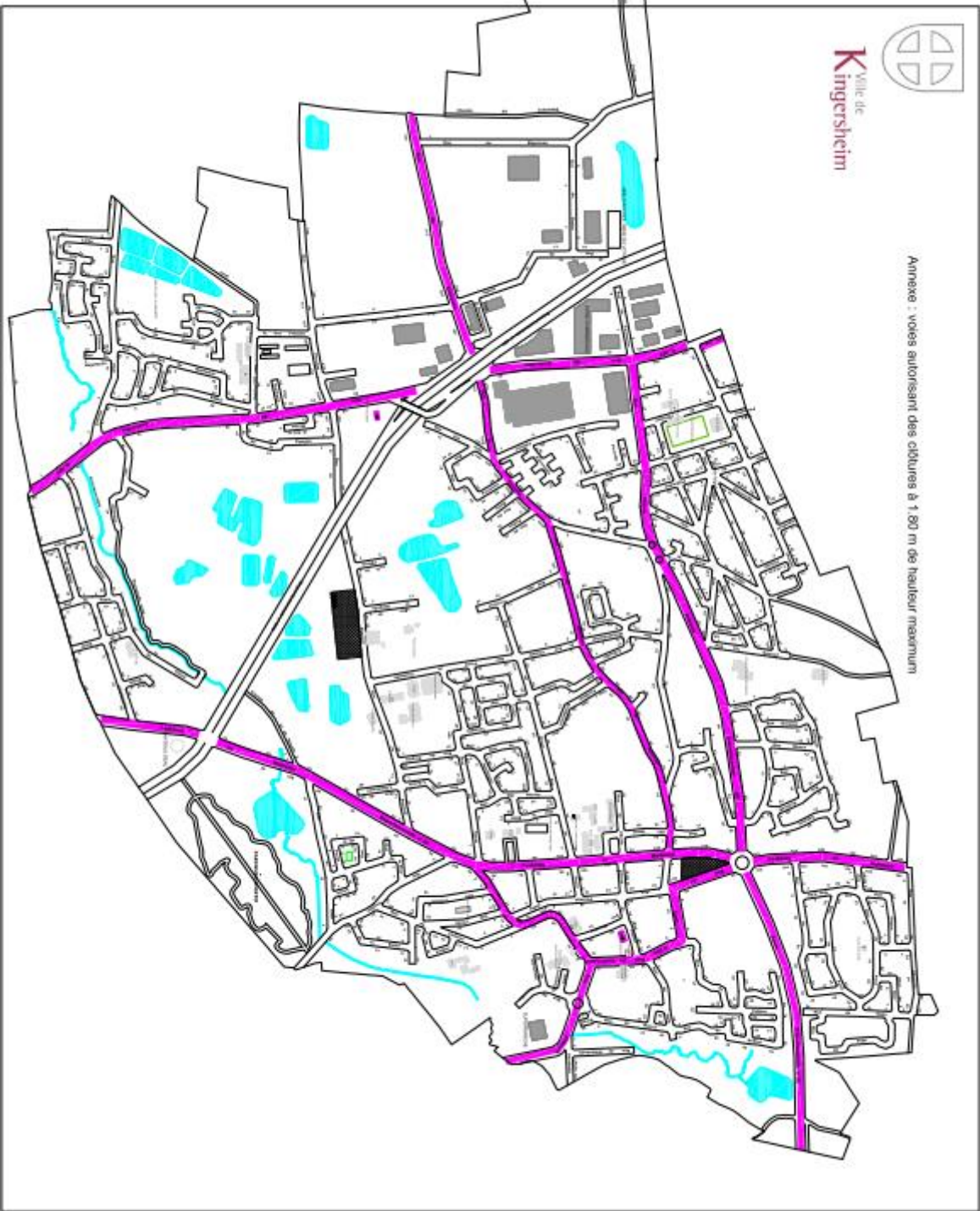
1 IOP. = installation ouverte au public

*Article R112-2 du Code de l'Urbanisme.*

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.

ANNEXE : voies autorisant les clôtures d'une hauteur de 1m80 maximum



## ANNEXE RELATIVE AUX PLANTATIONS EN FOSSES

On fera une distinction suivant le développement de l'arbre (petit, moyen ou grand développement) et le type de fosse dans lequel il va croître :

Les fosses peuvent être individuelles ou continues (rigole ou réseau reliant les arbres entre eux), mais les fosses en rigoles sont à privilégier.

Les fosses peuvent être en pleine terre ou selon un mélange terre-pierre.

La taille minimale d'une fosse individuelle est de 5m<sup>3</sup> pour tous types d'arbres.  
La taille minimale d'une fosse en réseau est de 4m<sup>3</sup> pour tous types d'arbres.

Les côtes minimales et optimales sont les suivantes :

FOSSE CONTINUE		
Terre-pierres		
H	L	I
1,50M (0,9M)	Longueur de l'emprise voulue	3 À 4M (2M)

FOSSE INDIVIDUELLE		
Terre-pierres		
H	L	I
1,50M (0,9M)	5 À 4M (3M)	4 À 3 M (3M)

Pleine terre		
H	L	I
1,50 M (1,5 M)	2 M (1,5 M)	2 M (1,5 M)

En vert : optimal    En orange : minimal

Lors des dépôts de permis des plans de fosses devront être fournis avec représentation des réseaux souterrains permettant de vérifier si les fosses sont individuelles ou en réseau.

### Dimensions d'une fosse de plantation\*

Des fosses individuelles peuvent être installées (voir le tableau ci-dessous), mais en cas de plantation d'un alignement, préférer des tranchées continues.

Les parois de la fosse sont non lissées, et le fond de fouille ameubli afin d'améliorer le développement des racines<sup>1</sup>.

Type d'arbre	Volume <b>optimal</b> de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume <b>minimal</b> de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m <sup>3</sup>	4m <sup>3</sup> (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m <sup>3</sup>	4m <sup>3</sup> (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m <sup>3</sup>	5m <sup>3</sup> (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

