

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Bollwiller



3d. Règlement

ELABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 6 novembre 2019



Le Maire

A handwritten signature in black ink, likely of the Mayor, is written over the text 'Le Maire'.



Novembre 2019

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| CHAPITRE I - ZONE UA..... | 7 |
| CHAPITRE II - ZONE UB..... | 21 |
| CHAPITRE III - ZONE UC | 33 |
| CHAPITRE IV – ZONE UE | 47 |
| CHAPITRE V– ZONE AU | 57 |
| CHAPITRE VI - ZONE A..... | 73 |
| CHAPITRE VII - ZONE N..... | 83 |
| ANNEXES | 91 |
| REGLES GENERALES D'URBANISME..... | 95 |
| NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT | 99 |
| ARTICLE 682 DU CODE CIVIL..... | 101 |
| ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME..... | 102 |
| RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES : | 103 |
| COEFFICIENT DE BIOTOPE | 104 |
| LISTE DES PLANTATIONS | 106 |

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BOLLWILLER délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles du présent P.L.U. se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à IV
 - a) la zone UA ;
 - b) la zone UB ;
 - c) la zone UC ;
 - d) la zone UE incluant les secteurs UEa et UEc.
- 3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V. Cette zone comprend trois secteurs AUa et un secteur AUe.

- 3.3.** La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI, comprenant les secteurs Aa et Ab.
- 3.4.** La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VII, comprenant les secteurs Na et Nb.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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 ou en cas de reconstruction à l'identique.

5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*"

A BOLLWILLER, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions en toutes zones.

6 REGLES DE PROSPECT, D'EMPRISE ET DE HAUTEUR (ARTICLES 6-7-9-10)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes, postes de transformation d'électricité, ouvrages de transport d'électricité, de télécommunications et de gaz. Toutefois, pour des raisons de sécurité routière, la dérogation en termes de distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas admise le long des Routes Départementales hors agglomération, soit en zones A et N, pour les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements ou opération comprenant une division foncière, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités qui recouvre le centre ancien dont il convient de préserver la morphologie urbaine et la vitalité.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques,
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage et créent des nuisances pour les riverains.

- 1.8. La démolition des bâtiments à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme faisant l'objet d'une protection renforcée.
- 1.9. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 1.10. Les commerces de plus de 600 m² de surface de vente¹.
- 1.11. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge, sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;
- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur zone jaune sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

¹ Définition surface de vente : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. (Source : INSEE).

- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais avec un sous-sol dont le niveau excède une profondeur de 1,50 mètre au dessous du niveau du terrain naturel ;
- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. Les constructions mentionnées au paragraphe **UA 1.8.** peuvent faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de changement d'affectation, d'isolation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

- 2.4.** L'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles qu'encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, pans de bois, etc...
- 2.5.** Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :
- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge et jaune, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au dessus du niveau du terrain naturel.
 - sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.
- 2.6.** Pour les opérations d'habitat situées au sein des secteurs de mixité sociale délimités au plan joint en annexe au dossier de P.L.U, il est exigé au minimum :
- 1 logement locatif social pour les opérations de 4 à 7 logements ;
 - 2 logements locatifs sociaux pour les opérations de 8 logements ;
 - 30% de logements locatifs sociaux pour les opérations à partir de 9 logements, le chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.
- Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le taux minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).
- 2.7.** La démolition de la construction matérialisée au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne faisant pas l'objet d'une protection renforcée, est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.8.** Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le centre bourg doivent être compatibles avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles 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.

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique.

UA 4 : Desserte par les réseaux 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

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération 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.

4.2.1. Eaux usées

En règle générale, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.

Pour les eaux pluviales, les zones urbaines sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.

Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité et télécommunication

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des îlots de propriété les raccordements sont réalisés en souterrain.

UA 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions principales¹ donnant sur rue doivent être implantées sur l'alignement architectural des façades lorsque celui-ci est défini clairement par les immeubles avoisinants. Quant l'alignement architectural n'est pas défini avec certitude, les constructions doivent être établies à une distance de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement. Les annexes peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit à l'alignement de la construction principale ou avec un recul minimal de 4 mètres.
- 6.3.** Sous réserve de ne pas gêner la circulation automobile et piétonne, le surplomb du domaine public est autorisé :
- en cas d'isolation des façades par l'extérieur ;
 - pour les toitures ;
 - pour les éléments en saillie dans la limite d'un mètre de débord (marquise, coursive, balcons, corniches, etc).

¹ CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative ;

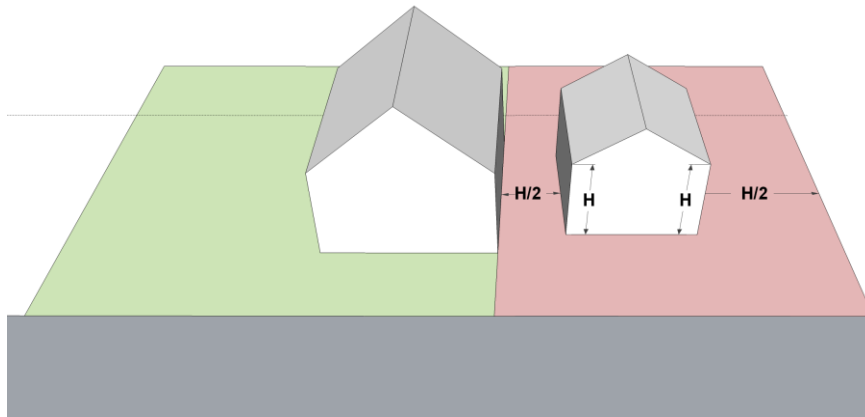


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ;

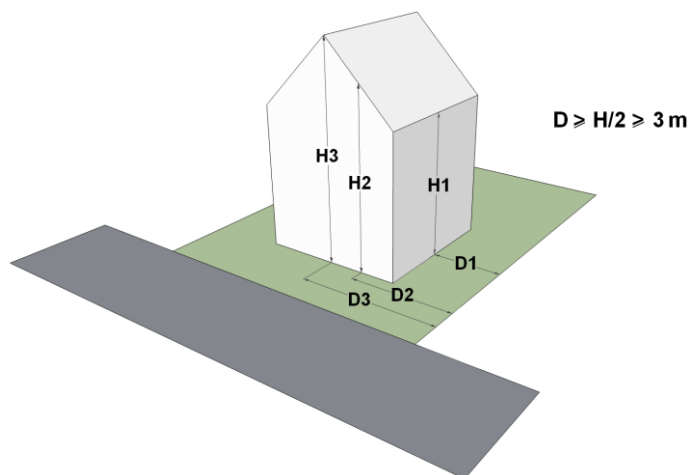
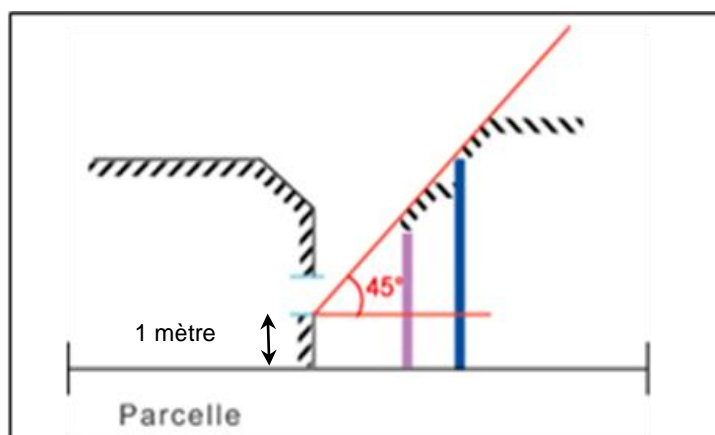


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

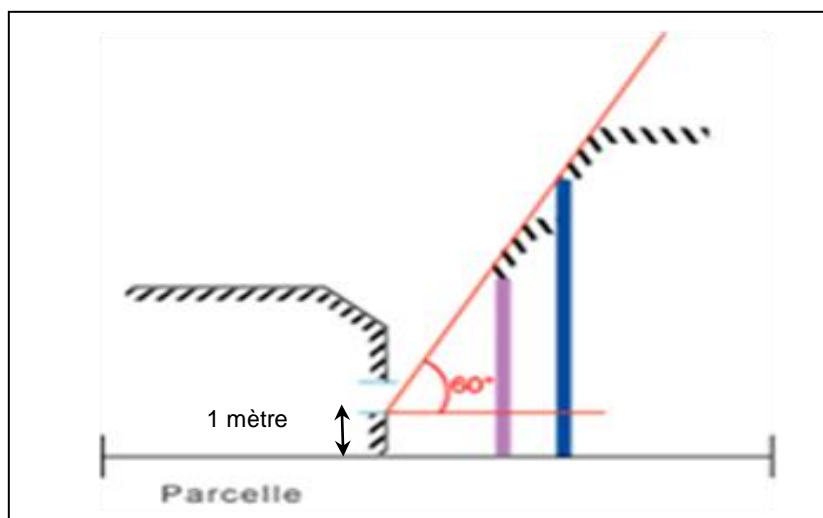
- 7.2.** Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées enterrées et les abris techniques associés doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.3.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés ;
 - les annexes de moins de 20 m² d'emprise, liées à des constructions à usage d'habitation, peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative.
- 7.4.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en recul de ces limites.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.



Schémas illustratifs sans valeur réglementaire

- 8.3.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur totale des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres. La hauteur s'apprécie en tous points de la construction par rapport au niveau de la voie publique au droit du terrain. La hauteur à l'égout principal du toit est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction et la réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles doivent par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage urbain.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...ne doivent pas être disposées sur la façade principale de la construction donnant sur rue. En outre, ces installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Toitures

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne pourra être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés. Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, la pente de toiture n'est pas réglementée et les toits plats, sous réserve d'être végétalisés, ou toitures terrasses sont autorisées.

11.5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.6. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.7. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

11.8. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles sur rue est fixée à 1,60 mètre et à 2 mètres pour les autres clôtures, notamment sur limites séparatives, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques.

Les clôtures sur rue peuvent comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. Les panneaux occultants sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement, destinées aux véhicules motorisés et aux cycles, 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres doivent être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique des lieux. Sauf en cas de transformation ou extension d'un bâtiment existant, le coefficient de biotope, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, est fixé à 0,2 au minimum par terrain.

Les plantations doivent être réalisées à partir d'essences locales fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Le mélange des essences est à promouvoir.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places au minimum.

UA 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.
- 14.2.** Les matériaux utilisés, si possible biosourcés, doivent privilégier la haute qualité environnementale.
- 14.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Cette zone correspond à la cité minière composée de maisons comprenant des logements jumelés. Cet ensemble constitue un patrimoine architectural et urbain homogène dont le présent P.L.U. s'attache à préserver l'identité et le caractère.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UB 2** et notamment :

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou des nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.

- 1.7. Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui modifient l'assiette naturelle du terrain et créent des nuisances pour les riverains.
- 1.8. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge, sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;
- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur zone jaune sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;
- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais avec un sous-sol dont le niveau excède une profondeur de 1,50 mètre au dessous du niveau du terrain naturel ;
 - pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.
- 1.9.** Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des extensions et des annexes des constructions existantes.
- 1.10.** Les corps d'origine des maisons de la cité minière sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme interdisant leur démolition.
- 1.11.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien des alignements d'arbres repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Ne sont admises dans la zone **UB** exclusivement que :

- les extensions des constructions existantes ;
- la réalisation d'annexes (garages, abris de jardin...) liées aux maisons principales.

Ces occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activité artisanale ou d'activité économique doivent en outre :

- ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et urbaines de la zone ;
- ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage.

2.2. L'isolation thermique des constructions par l'intérieur est à privilégier. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles qu'encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, pans de bois, etc...Les pétitionnaires peuvent se référer au cahier de recommandations architecturales.

2.3. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge et jaune, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au dessus du niveau du terrain naturel.
- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

2.4. Les coupes et abattages d'arbre au sein des alignements repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable qui ne peut être délivrée que pour les motifs suivants :

- assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 4 : Desserte par les réseaux 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.

4.3. Assainissement

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération 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.

4.2.1. Eaux usées

En règle générale, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.

Pour les eaux pluviales, les zones urbaines sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.

Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UB 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. L'extension des maisons d'habitation doit être réalisée latéralement et à l'arrière de la construction d'origine.
- 6.2. L'implantation d'annexes ne peut être réalisée entre la voie publique et la façade principale de la maison d'origine.
- 6.3. Dans le cas des parcelles situées à l'angle d'un îlot, les annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la voie.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les extensions de la construction d'origine sont autorisées sur limite séparative portant cette construction à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 5 mètres sur cette limite. La longueur d'adossement de cette extension sur limite séparative ne pourra dépasser 7 mètres.
- 7.2. Par rapport aux autres limites séparatives, les extensions doivent respecter une distance de 3 mètres.
- 7.3. Les annexes, dissociées du bâtiment d'habitation, sont autorisées sur limite séparative ou doivent respecter un retrait d'au moins un mètre par rapport à celle-ci. Si l'implantation s'effectue sur limite séparative, la hauteur de l'annexe ne pourra dépasser 3 mètres et la longueur d'adossement sur limite 7 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon, la hauteur autorisée de celui-ci sur limite séparative est limitée à 5 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si l'annexe ou l'extension du bâtiment d'habitation s'adosse à un autre bâtiment plus important sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

7.5. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol cumulée des extensions réalisées depuis l'édification de la construction d'origine ne peut dépasser l'emprise de celle-ci.

9.2. L'emprise au sol cumulée des annexes dissociées du bâtiment d'habitation est limitée à 36 m².

9.3. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des extensions des maisons d'habitation ne pourra être supérieure à celle de la construction d'origine.

10.2. Au faîte du toit, la hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Tout projet doit présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, l'architecture et l'harmonie d'origine de la cité.

Les pétitionnaires pourront se référer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier de P.L.U.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites. Dans le cas de maisons jumelées, les couleurs doivent être choisies dans un souci d'harmonie d'ensemble de la construction.

Pour tout projet visant à réaliser de nouveaux percements, les dimensions et types d'ouverture existants sur l'édifice d'origine doivent être respectés.

Les volets à battants existants doivent être conservés.

Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...ne doivent pas être disposées sur la façade principale de la construction donnant sur rue. En outre, ces installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

En cas d'isolation par l'extérieur, il ne doit pas être porté atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

11.4. Toitures

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

Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, à l'exception de certaines avancées de type marquise ou éléments de type vérandas.

Tout projet d'agrandissement doit respecter la forme de la toiture de la construction d'origine.

Par ailleurs, les annexes dissociées doivent comporter des toits en pente, à un ou deux pans.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère de la cité.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,20 mètre de hauteur. Elles seront constituées soit d'un grillage à larges mailles ou simple torsion dressé entre poteaux bois ou ciment, soit d'un dispositif à claire voie ou à lattis de bois, doublé ou non d'une haie vive à bases d'essences locales fruitières ou feuillues.

La réalisation d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, soutenant ces dispositifs, est admise. Dans tous les cas, les matériaux ou dispositifs rendant opaques les clôtures sur rue sont proscrits exceptées les haies vives à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées soit d'un grillage, soit d'une haie vive ou d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois doublé ou non d'une haie vive à base d'essences locales. La réalisation d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre est admise.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui modifient l'assiette naturelle du terrain sont interdits.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement, destinées aux véhicules motorisés et aux cycles, 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.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces non occupés par les constructions, les accès et les aires de stationnement doivent être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, doivent être choisies préférentiellement parmi les essences locales, fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13. 3.** Le double alignement d'arbres rue du Château, et l'alignement rue des Pâquerettes matérialisés au plan de zonage, sont classés en tant qu'«Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

UB 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.
- 14.2.** Les matériaux utilisés, si possible biosourcés, doivent privilégier la haute qualité environnementale.

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère de la zone- Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituée par un tissu urbain majoritairement composé de pavillons individuels, comprenant également des logements collectifs et de l'habitat individuel groupé. Cette zone admet par ailleurs des équipements et des activités économiques.

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.

- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage et créent des nuisances pour les riverains.
- 1.8. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 1.9. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge, sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;
- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur zone jaune sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais avec un sous-sol dont le niveau excède une profondeur de 1,50 mètre au dessous du niveau du terrain naturel ;
 - pour le bâti existant :
 - l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés et pour des usages autres que l'habitation ;
 - le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol en pièce d'habitation.
- 1.10.** La démolition des bâtiments à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme faisant l'objet d'une protection renforcée.
- 1.11.** Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux économiques et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

- 2.3.** Au sein des terrains concernés, les opérations de construction et d'aménagement doivent être compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".
- 2.4.** Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :
- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge et jaune, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au dessus du niveau du terrain naturel.
 - sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.
- 2.5.** Pour les opérations d'habitat situées au sein des secteurs de mixité sociale délimités au plan joint en annexe au dossier de P.L.U, il est exigé au minimum :
- 1 logement locatif social pour les opérations de 4 à 7 logements ;
 - 2 logements locatifs sociaux pour les opérations de 8 logements ;
 - 30% de logements locatifs sociaux pour les opérations à partir de 9 logements, le chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le taux minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

- 2.6.** La démolition des constructions matérialisées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne faisant pas l'objet d'une protection renforcée, est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.7.** Les constructions mentionnées au paragraphe UC 1.10. peuvent faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de changement d'affectation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

En outre, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles qu'encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, pans de bois, etc...

- 2.8.** Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le centre bourg doivent être compatibles avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles 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. Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres dont un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas de desserte de 6 logements et plus la voirie doit être aménagée de manière à garantir la sécurité des circulations piétonnes.

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 4 : Desserte par les réseaux 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

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération 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.

4.2.1. Eaux usées

En règle générale, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.

Pour les eaux pluviales, les zones urbaines sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.

Un prétraitement (déboureur, séparateur d'hydrocarbures...) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UC 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2.** Les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier, ainsi que les abris ouverts du type carport peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Les constructions existantes implantées à une distance inférieure à 4 mètres peuvent faire l'objet d'extensions dans le prolongement du plan de façade ou avec un recul, sous réserve du respect des impératifs relevant de la sécurité de la circulation.
- 6.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.
- 6.5.** Les annexes peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas porter atteinte à une composition urbaine d'ensemble.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Sauf en cas d'implantation sur limite séparative réglementée au paragraphe 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.** En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur limite ne peut excéder 4 mètres, sauf adossement visé au paragraphe 7.3. ci-dessous. En outre, la longueur d'implantation sur limite ne peut dépasser 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Dans le cas d'implantation d'un pignon, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 6 mètres.
- 7.3.** Les dimensions indiquées au 7.2. 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.
- 7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UC 7.1. et UC 7.2. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées ;
 - en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites.
 - les annexes de moins de 20 m² d'emprise, liées à des constructions à usage d'habitation, peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative.

- 7.5. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées et les abris techniques associés doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

- 8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

- 9.2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, les extensions ou annexes de 12 m² d'emprise maximum sont autorisées de manière non cumulative.

- 9.3. Cette emprise peut être portée aux 2/3 de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations à usage agricole, artisanal ou commercial.

- 9.4. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 13 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.

10.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous forme d'attique, sous réserve :

- que ce dernier niveau respecte un recul suffisant par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de 13 mètres calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux ne pourra être dépassée.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles doivent par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...ne doivent pas être disposées sur la façade principale de la construction donnant sur rue. En outre, ces installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toits plats, sous réserve d'être végétalisés, ou toitures terrasses sont autorisés.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.5. Remblais

Les apports de terre, destinés soit à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, soit à la réalisation d'une terrasse, sont admis sous la forme d'une combinaison de murets d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans dépasser 0,50 mètre en limite séparative, ou de remblais d'une pente inférieure ou égale à 20 %.

11.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles sur rue est fixée à 1,60 mètre et à 2 mètres pour les autres clôtures, notamment sur limites séparatives, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques.

Les clôtures sur rue peuvent comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. Les panneaux occultant sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées ou constituées de haies vives composées d'essences locales, fruitières ou feuillues. Le mélange des essences est à promouvoir.

Dans le cas d'un accès à une propriété comprenant plusieurs logements et longeant une limite séparative, la clôture doit être constituée d'une haie dense.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement, destinées aux véhicules motorisés et aux cycles, 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.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement doivent être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Le coefficient de biotope, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, ne peut être inférieur à 0,4 par terrain.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, doivent être composées préférentiellement et majoritairement d'essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos ou affectée à des jardins partagés, doit être prévue et aménagée en un ou 3 endroits maximum.
- 13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places au minimum.

UC 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.
- 14.2.** Les matériaux utilisés, si possible biosourcés, doivent privilégier la haute qualité environnementale.
- 14.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.
- 14.4.** Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères.

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs, permettant le tri des ordures ménagères en attente de collecte.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Caractère de la zone- Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de service et d'hébergement touristique. Cette zone comprend :

- un secteur **UEa** admettant sous conditions la réalisation de logements ;
- un secteur **UEc** autorisant l'accueil de commerces pour lesquels la surface de vente maximale admise est portée à 3000 m².

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines et à créer des nuisances susceptibles de perturber le voisinage de l'habitat.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation - sauf dans le secteur **UEa** - ou de stockage.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et de déchets.
- La création de nouvelles exploitations agricoles.

- Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, sur les terrains soumis au risque de remontées de nappe figurant en zone de couleur bleue sont interdits :
 - pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel, sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés ;
 - pour le bâti existant, l'aménagement de sous-sols sauf en cas de mise en place de dispositifs appropriés.
- Les commerces de plus de 3000 m² de surface de vente en secteur **UEc**.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente en zone **UE** stricte et secteur **UEa**, sauf extension de commerces déjà présents limitée à 20 % de la surface de vente existante.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation de la plantation d'alignement repérée au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone UE stricte et secteur UEc sont admis :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 11.3.
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.
- les constructions et installations nécessaires :
 - aux commerces, sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas :
 - 3000 m² en secteur **UEc** ;
 - 300 m² en zone **UE** stricte, sauf extension limitée à 20 % de la surface de vente des commerces existants.
 - aux activités artisanales, de bureaux, de services et d'hébergement touristique.

- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. A l'intérieur du secteur **UEa**, sont admis :

- les commerces, sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m² ;
- les activités artisanales et de service ;
- le changement de destination à vocation d'habitat, d'activités touristiques et de services exclusivement de l'équipement d'hébergement touristique existant s'il n'entraîne pas d'extension du volume bâti préexistant. Les opérations d'habitat en secteur UEa sont soumises aux règles identiques à celles de la zone UC en termes de logements locatifs sociaux :
 - 1 logement locatif social pour les opérations de 4 à 7 logements ;
 - 2 logements locatifs sociaux pour les opérations de 8 logements ;
 - 30% de logements locatifs sociaux pour les opérations à partir de 9 logements, le chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

2.3. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, sur les terrains soumis au risque de remontées de nappe figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

2.4. Les coupes et abattages d'arbre au sein de l'alignement repéré au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation d'arbre à haute tige.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre, aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées sous forme d'une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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 et garantir la sécurité des usagers.

UE 4 : Desserte par les réseaux 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération 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.

4.2.1. Eaux usées

En règle générale, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.

Pour les eaux pluviales, les zones urbaines sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.

Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UE 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement, immédiat ou ultérieur, à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE et du secteur UEc situées en zone UC et en secteur UEa :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE et des secteurs UEa et UEc :

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.

10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures reconnus indispensables sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site doivent être recherchées.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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.

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

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.2. Dépôts et stockages

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une clôture ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées ou constituées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe au présent règlement.

En outre, pour les logements autorisés en secteur **UEa**, il est exigé deux places au minimum par logement.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres choisis parmi les essences locales, fruitières ou feuillues figurant dans la liste jointe au présent règlement. Il sera planté 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espace vert. Le coefficient de biotope, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, ne peut être inférieur à 0,1 par terrain.

Dans le secteur **UEa**, le coefficient de biotope ne peut être inférieur à 0,3 par terrain. La moitié des surfaces éco-aménageables doit être traitée sous forme d'espaces verts en pleine terre.

- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique, et ce tout particulièrement le long de la rue de Guebwiller, doivent faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur l'architecture de qualité des constructions.
- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures doivent être plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 6 places au minimum.
- 13.4.** La plantation d'arbres à haute tiges en limite Ouest du secteur **UEa** est classée en tant qu'«Élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

UE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.
- 14.2.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE V– ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain aménageables sous condition. Il s'agit :

- des secteurs **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat ;
- du secteur **AUe** délimité en vue de permettre l'accueil d'un site économique de proximité.

*La zone **AU** stricte correspond à une réserve à moyen et à long terme qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification ou de révision du P.L.U.*

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2**.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone AU et des secteurs AUa et AUe sont admis :
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - l'édification et la transformation de clôtures sous réserve d'être compatibles avec les O.A.P. relatives aux accès et déplacements.
- 2.2.** Conformément au plan joint en annexe au présent dossier les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :
- au sein des terrains figurant en zone de couleur jaune, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au dessus du niveau du terrain naturel.

- au sein des terrains figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce de surface de vente maximale de 300 m², de bureaux, les activités artisanales sous réserve de ne pas créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante le cas échéant entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global des secteurs,
- que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur concerné, soit sur une superficie minimale de 0,5 ha ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 0,5 ha,
- que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, pour les opérations d'habitat à partir de 5 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur **AUa** des Pépinières, les coupes et abattages d'arbre au sein de la coulée verte du Dorfbach, repérée au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable qui ne peut être délivrée que pour les motifs suivants :

- assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs **AUa** "Rue des Vergers" et "Ecole" et de la zone AU, par voie de modification du P.L.U., ne pourra s'effectuer qu'après la mise en service de la nouvelle station d'épuration située sur la commune de Feldkirch.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

2.3. Dans le secteur **AUe** à vocation d'accueil d'activités économiques sont admises les constructions et installations à usage artisanal, de service, de bureau, ainsi que les commerces, d'une surface de vente maximale de 300 m², liés aux activités économiques présentes, aux conditions suivantes :

- les constructions et installations devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et naturelles limitrophes et une insertion satisfaisante et exemplaire dans le paysage environnant et le site ;
- les équipements propres aux opérations devront être réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation et un aménagement cohérents portant sur l'ensemble du secteur **AUe** ;
- en cas d'un aménagement par tranche, une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation devra être respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur et de manière à ne pas créer des enclaves non urbanisables ;
- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- l'aménagement du secteur **AUe** devra être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Secteurs AUa

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans tous les cas, les conditions de desserte devront respecter les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation.

En cas de desserte de 6 logements et plus, la voirie devra être aménagée de manière à garantir la sécurité des circulations piétonnes.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum.

Secteur AUe

3.3. Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre, aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées sous forme d'une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

3.4. 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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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 et garantir la sécurité des usagers.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Secteurs AUa et AUe

4.1. 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

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération 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.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes. Le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.

En matière d'eaux pluviales, les secteurs à urbaniser et la zone AU sont classés, selon les cas en fonction de l'état de saturation des réseaux existants :

- secteur AUa Ecole en zone de contrôle du ruissellement : le rejet dans un réseau existant (*unitaire ou d'eaux pluviales*) ne peut être autorisé que dans la limite de la capacité de collecte et de transport des ouvrages du SIVOM, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel ;
- secteurs AUa les Pépinières et rue des Vergers, secteur AUe et zone AU en zone de compensation du ruissellement : le réseau existant n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets. Le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'une gestion à la parcelle, le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.

Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements sont réalisés en souterrain.

AU 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Secteurs AUa et AUe

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs AUa

- 6.1.** Le nu principal de la façade sur rue devra respecter une marge de recul de 5,50 mètres minimum par rapport aux voies de desserte publiques et aux limites d'emprises publiques. Des décrochements de façade sont autorisés aux étages sur une profondeur maximale d'1 mètre à l'intérieur de la marge de recul.

En outre, les constructions et les éléments de constructions, non clos, tels qu'abris, auvents, marquises, pergolas, terrasses, balcons, carports, etc ... , pourront être situés dans la marge de recul s'ils sont de faible importance. Les loggias entièrement fermées seront toutefois admises pour les façades tournées vers le nord.

En cas de projet groupé faisant l'objet d'un programme unique, d'autres dispositions pourront être retenues par rapport aux voies de desserte sous réserve de maintenir un espace vert significatif au sol entre la façade principale et la rue et de ne pas pénaliser les capacités de stationnement.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

Secteur AUe

- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

- 6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs AUa

- 7.1.** Si la construction n'est pas édifée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En cas d'implantation de maisons accolées par le pignon ou maison en bande, cette hauteur sur limite séparative pourra être portée à 10 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article AU 8, ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites.
- 7.4.** Les annexes de moins de 20 m² d'emprise, liées à des constructions à usage d'habitation, peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative.
- 7.5.** Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées et les abris techniques associés doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Secteur AUe

7.6. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe situées en zone UC et en secteur Aa :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.7. Par rapport aux propriétés à l'intérieur du secteur AUe :

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.8. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs AUa

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

Secteur AUe

8.4. Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteurs AUa

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Secteur AUe

9.2. Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Secteurs AUa

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 13 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.

10.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous forme d'attique, sous réserve que ce dernier niveau respecte un recul suffisant par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de 13 mètres calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux ne pourra être dépassée.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Secteur AUe

- 10.5.** Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.
- 10.6.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.7.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures reconnus indispensables sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteurs AUa

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles doivent par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...ne doivent pas être disposées sur la façade principale de la construction donnant sur rue. En outre, ces installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toits plats, sous réserve d'être végétalisés, ou toitures terrasses sont autorisés.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.5. Remblais

Les apports de terre, destinés soit à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, soit à la réalisation d'une terrasse, sont admis sous la forme d'une combinaison de murets d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans dépasser 0,50 mètre en limite séparative, ou de remblais d'une pente inférieure ou égale à 20 %.

11.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles sur rue est fixée à 1,60 mètre et à 2 mètres pour les autres clôtures, notamment sur limites séparatives, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques.

Les clôtures sur rue peuvent comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. Les panneaux occultants sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées ou constituées de haies vives composées d'essences locales, fruitières ou feuillues. Le mélange des essences est à promouvoir.

Secteur AUe

11.7. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site doivent être recherchées.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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.

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

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.8. Dépôts et stockages

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une clôture ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts. Aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.9. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées ou constituées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Secteurs AUa

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement, destinées aux véhicules motorisés et aux cycles, 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.

Secteur AUe

- 12.2.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe au présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs AUa

- 13.1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement doivent être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Le coefficient de biotope, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, ne pourra être inférieur à 0,4 par terrain.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, doivent être composées préférentiellement et majoritairement d'essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos ou affectée à des jardins partagés, doit être prévue et aménagée en un ou 3 endroits maximum.
- 13.4.** Les aires de stationnement seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.
- 13.5.** La végétation arborée constituant la coulée verte du Dorfbach dans le secteur **AUa** des Pépinières, matérialisée au plan de zonage, est classée en tant qu'«Élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

Secteur AUe

- 13.6.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres choisis parmi les essences locales, fruitières ou feuillues figurant dans la liste jointe au présent règlement. Il sera planté 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espace vert. Le coefficient de biotope, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, ne peut être inférieur à 0,1 par terrain.

- 13.7.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique, et ce tout particulièrement le long de la rue de Guebwiller, doivent faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur l'architecture de qualité des constructions.
- 13.8.** Les aires de stationnement réservées aux voitures doivent être plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 6 places au minimum.

AU 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Secteurs AUa

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.
- 14.2.** Les matériaux utilisés, si possible biosourcés, doivent privilégier la haute qualité environnementale.
- 14.3. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères.**

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs, permettant le tri des ordures ménagères en attente de collecte.

Secteur AUe

- 14.4.** La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.
- 14.5.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

CHAPITRE VI - ZONE A

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **A** est à protéger en raison :*

- *du potentiel agronomique, biologique et économique des terres labourables ;*
- *de la richesse et de l'étendue des perspectives paysagères ;*
- *de la présence du risque d'inondation*

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- *un secteur **Aa** délimité raison de la sensibilité paysagère du site ;*
- *un secteur **Ab** correspondant à l'extension des terrains agricoles soumis au risque d'inondation*

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux divers, déchets et véhicules.
- Les parcs d'attraction.
- A l'exception des constructions visées à l'article A2, toute construction, clôture pleine et tout remblaiement dans la zone inondable délimitée par le secteur **Ab** et toute construction au sein du secteur **Aa** de sensibilité paysagère.

- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». En cas d'abattage d'un arbre fruitier, le remplacement par un arbre d'essence similaire doit être effectué.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1- et L 113-2 du Code de l'Urbanisme matérialisés au plan de zonage.
- Toute construction et installation au sein des anciennes décharges matérialisées au plan de zonage.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans les secteurs **Aa** et **Ab** sont admis,

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de cheminements piétonniers et pistes cyclables,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires au renforcement de la voie ferrée Bollwiller-Guebwiller et ceux nécessaires à la protection des eaux souterraines, à la production et distribution d'eau potable et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de maîtrise des eaux superficielles et souterraines,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, s'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques,
- l'extension des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes, et ce de manière non cumulative, à la condition que ces maisons aient été édifiées régulièrement et aient fait l'objet d'une autorisation pour un usage d'habitation et aux conditions supplémentaires suivantes :
 - l'extension ne doit pas excéder 30 m² de surface de plancher sans que l'habitation ne dépasse une surface de plancher totale de 150 m² ;
 - les annexes sont limitées à 36 m² d'emprise au sol ;
 - il ne peut être créé de logement supplémentaire.

- l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que l'extension des maisons d'habitation liées à une exploitation agricole, et l'adjonction de nouveaux bâtiments à proximité immédiate des bâtiments déjà présents sous réserve :
 - que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
 - que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la zone UC ;
 - qu'en secteur **Ab**, la cote de plancher des bâtiments soit supérieure à la cote des hautes eaux.
 - qu'en cas d'extension, les maisons d'habitation ne dépassent pas une surface de plancher totale de 150 m².
- les serres démontables, les cribs et les abris destinés à la protection des installations d'irrigation.

2.2. En zone **A** stricte, sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que les constructions et installations soient implantées à une distance minimale de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

En outre, la construction d'un bâtiment à usage d'habitation est admise sous réserve :

- d'être indispensable à la présence sur le site de l'agriculteur et qu'il soit directement lié à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Ces activités se limitent à l'élevage et la vente directe à la ferme de produits issus majoritairement de l'exploitation ou d'exploitations proches ;
- d'être édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être obligatoirement antérieure ou concomitante ;

- de ne comporter qu'un seul logement dont la surface de plancher est limitée à 150 m².

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.4. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- au sein des terrains figurant en zone de couleur jaune, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au dessus du niveau du terrain naturel.
- au sein des terrains figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération mulhousienne.

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme difficilement 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, ni aggraver les risques en aval.

En règle générale, pour les eaux pluviales, les zones agricoles A sont classées en zone sans prescriptions particulières : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

Toutefois, localement, les secteurs des zones A raccordés aux réseaux d'assainissement sont classés en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.

A 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en cas de transformation et extension d'une construction existante ou d'adjonction de volumes bâtis à proximité de bâtiments préexistants, les constructions doivent être implantés à une distance minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins d'exploitation ;
- 100 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. D'autres implantations sont également autorisées dans le cas des constructions et installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes des maisons d'habitation régulièrement édifiées est limitée à 36 m².

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole et des constructions à usage d'habitation liée à des bâtiments d'exploitation est fixée à 10 mètres. Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.
- 10.2.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3.** En cas d'extension d'une maison d'habitation existante, la hauteur de cette extension ne peut dépasser celle de la construction initiale.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments agricoles

Les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, doivent garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades doivent comporter au moins partiellement un bardage bois.

Les toitures des constructions autorisées doivent comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant. Toutefois, les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisés.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

Pour l'habitation liée à des bâtiments d'exploitation, la toiture d'une pente minimum de 40° doit être à 2 pans et présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Toutefois, les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisés. Les revêtements de façade, les couleurs des ravalements extérieurs seront choisis parmi une gamme de teintes pastel, en harmonie avec le paysage naturel environnant.

11.3. Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) sont autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, batraciens...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

11.4. Accès, abords

Les accès, dessertes et abords doivent être aménagés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols. En outre, les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage doivent présenter un caractère soigné et entretenu.

A 12 : Obligations en matière de réalisation 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

En cas d'aménagements d'aires de stationnement liées à la vente directe de produits agricoles, les accès aux voies publiques doivent être réalisés dans un souci de sécurité.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement, est exigé.

13.2. Les cortèges végétaux et les haies délimités au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.3. Les prés-vergers, cortèges végétaux et bosquets matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

A 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE VII - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **N** englobe principalement la forêt communale, la forêt privée ainsi que des bosquets et massifs boisés présents au sein de la plaine agricole. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique, mais aussi en raison du risque d'inondation. La zone N comprend :*

- *un secteur **Na** qui se distribue sur deux sites distincts occupés chacun par un étang de pêche ;*
- *un secteur **Nb** correspondant aux terrains soumis au risque d'inondation.*

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets, ferrailles, véhicules et matériaux divers.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme matérialisés au plan de zonage.
- A l'exception des constructions visées à l'article N2, toute construction, clôture pleine et tout remblaiement dans la zone inondable délimitée par le secteur **Nb**.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na** et **Nb** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers et pistes cyclables,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques destinés à la maîtrise des eaux superficielles et souterraines.

sauf dans les secteurs Na et Nb :

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur écologique des sites ainsi que les abris destinés aux randonneurs ;
- un abri de chasse démontable au maximum pour l'ensemble de la zone N. Il faut entendre par abri de chasse une construction démontable dont l'emprise au sol ne peut excéder 20 m² et une hauteur totale de 5 mètres. Cette surface peut être augmentée dans la limite de 10 m² d'une terrasse couverte ou non mais non close.

2.2. Dans les secteurs **Na**, les abris de pêche limités à 20 m² d'emprise au sol à raison d'un seul abri par secteur **Na**.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.4. Conformément au plan joint en annexe au présent dossier, les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- au sein des terrains figurant en zone de couleur jaune, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au dessus du niveau du terrain naturel.
- au sein des terrains figurant en zone de couleur bleue, pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est rappelé que le pétitionnaire doit respecter le règlement de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de l'agglomération mulhousienne.

Eaux usées :

En règle générale, les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme difficilement 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, ni aggraver les risques en aval.

Pour les eaux pluviales, les zones naturelles N sont classées en zone sans prescriptions particulières : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

N 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe des R.D. Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'abri de chasse en zone **N** et des abris de pêche dans les secteurs **Na** est limitée à 20 m².

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 Au faite du toit la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur de 8 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

10.2. Par rapport au niveau du sol préexistant avant travaux, la hauteur de l'abri de chasse admis en zone **N** et des abris de pêche autorisés dans les secteurs **Na** ne peut dépasser 5 mètres.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dans l'ensemble de la zone et dans les secteurs **Na**, les constructions et installations doivent présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

L'abri de chasse doit comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte de tuiles ou de bardeaux de bois.

11.2. Les clôtures doivent s'intégrer au paysage naturel et forestier. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Elles doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, batraciens...) et des insectes marcheurs.

N 12 : Obligations en matière de réalisation 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les massifs forestiers et bosquets, matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver», sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, doivent être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier.

N 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles

ANNEXES

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| REGLES GENERALES D'URBANISME..... | 95 |
| NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT | 99 |
| ARTICLE 682 DU CODE CIVIL..... | 101 |
| ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME..... | 102 |
| RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES : | 103 |
| COEFFICIENT DE BIOTOPE | 104 |
| LISTE DES PLANTATIONS | 106 |

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la Surface de Plancher. Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de Surface de Plancher. Ce chiffre est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les logements individuels du type maison individuelle pavillonnaire, il est demandé 3 places de stationnement et 2 places pour l'habitat individuel groupé.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

Dans tous les cas, pour les constructions comprenant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des cycles et poussettes doit être réalisé. La surface minimale de ce local est de 2 m² par tranche de 70 m² de Surface de Plancher de logement.

- foyer de personnes âgées/EHPAD : 2pl/5 chambres + places de stationnement nécessaires au personnel.

- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ aire de service

- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places
Pour les commerces en zone UA, il n'est pas fixé de normes.

- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.P. + places de livraison (100 m² minimum)

- bureaux : 60 % S.P.

- ateliers, dépôts : 10 % S.P.

- cliniques : 60 % S.P.

- hôpitaux : 40 % S.P.

- hôtel : 1 place par chambre + places nécessaires au personnel

- restaurant : 1 place pour 3 places assises + places nécessaires au personnel

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
- secondaire : 1 pl/7 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

En outre, pour tous les types d'établissement, doit être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES :

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.










Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

| Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface | Description des types de surfaces |
|---|--|
|  <p>Surfaces imperméables</p> <p>0,0</p> | <p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p> |
|  <p>Surfaces semi-perméables</p> <p>0,3</p> | <p>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p> |
|  <p>Surfaces semi-ouvertes</p> <p>0,5</p> | <p>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p> |
|  <p>Espaces verts sur dalle</p> <p>0,5</p> | <p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p> |
|  <p>Espaces verts sur dalle</p> <p>0,7</p> | <p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p> |
|  <p>Espaces verts en pleine terre</p> <p>1,0</p> | <p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p> |
|  <p>Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit</p> <p>0,2</p> | <p>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée</p> |
|  <p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m</p> <p>0,5</p> | <p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p> |
|  <p>Planter la toiture</p> <p>0,7</p> | <p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p> |

Source : Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Exemple de calcul pour un coefficient de biotope de 0,2 :

Pour une parcelle de 5 ares les surfaces éco-aménageables devront couvrir :

- 1 are en cas de réalisation d'espace vert en pleine terre (coefficient de valeur écologique de 1) ;
- 2 ares en cas de réalisation de surfaces semi-ouvertes (coefficient de valeur écologique de 0,5) ;
- 1,4 are en cas de planter de toiture (coefficient de valeur écologique de 0,7) ;
- 3,33 ares en cas de surfaces semi-perméables (coefficient de valeur écologique de 0,3).

D'autres solutions sont possibles en combinant différents types de surfaces éco-aménageables sur une même parcelle.

LISTE des PLANTATIONS

| Une haie libre champêtre | Une haie gourmande | Un bosquet ou une haie pour les oiseaux | Une haie rustique |
|--------------------------|-----------------------------------|---|----------------------|
| Amélanchier | Amélanchier | Alisier blanc | Abélia |
| Aubépine | Cassissier | Alisier torminal | Berbéris |
| Cerisier à grappe | Cornouiller mâle | Aubépine épineuse ou monogyne | Cognassier du Japon |
| Charme | Coudrier | Chêne pédonculé | Deutzia |
| Cognassier du Japon | Epine-vinette | Coudrier | Daphné |
| Cornouiller sanguin | Framboisier | Epine-vinette | Groseillier à fleurs |
| Noisetier | Genévrier | Houx | Kolkwitzia |
| Coronille emerus | Groseillier rouge ou à maquereaux | Merisier | Lilas |
| Epine-vinette | Prunellier épinenoire | Prunellier épinenoire | Rosier botanique |
| Fusain d'Europe | Prunier myrobolan | Rosier des chiens | Seringat |
| Sureau rouge à grappes | Roncier des bois | Sorbier des oiseleurs | Spirée |
| Nerprun purgatif | Eglantier | Sureau noir ou rouge à grappes | Viburnum |
| Troène des bois | Sureau noir | | Weigélia |
| Viorne lantane | Vigne | | |
| Viorne obier | | | |

+ tous les arbres fruitiers traditionnels

