

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de



Maîtrise d'Ouvrage de



MULHOUSE ALSACE

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit**
- 4b. Règlement graphique - liste des emplacements réservés -
5. Annexes du PLU

PLU approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
d'Agglomération en date du
14.10.2024



Maîtrise d'Ouvrage et Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Le Vice-Président
Rémy NEUMANN

** se reporter au lexique pour la définition*

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	5
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	8
CHAPITRE 1 - RAPPEL :	8
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	8
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS NATURELS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	8
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANTATIONS MENTIONNEES DANS LE REGLEMENT ECRIT	10
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE PRESENTATION ET AUX LOCAUX POUBELLES	11
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE	11
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX D'ISOLATION DES BATIMENTS	12
CHAPITRE 8 - LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	13
TITRE III : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	15
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	30
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC	44
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	58
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG.....	70
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR US	84
TITRE IV : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	94
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	95

** se reporter au lexique pour la définition*

TITRE V : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	100
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	101
TITRE VI : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	111
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	112
TITRE VII- LEXIQUE	121

** se reporter au lexique pour la définition*

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent à la commune d'Illzach (département du Haut-Rhin - 68).

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit est composé de 7 chapitres :

- Les dispositions générales.
- Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones.
- Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines.
- Les dispositions réglementaires applicables aux zones à urbaniser.
- Les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles.
- Les dispositions réglementaires applicables aux zones naturelles.
- Le lexique.

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions*, installations*, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).

Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 21 février 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (Cf. extrait de l'arrêté en annexe du PLU)

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

** se reporter au lexique pour la définition*

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions*, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

LES ZONES URBAINES – « ZONES U »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **UA** : secteur équipé qui correspond au bâti ancien d'Illzach.
Il comporte un sous-secteur UA1 correspondant au « Cœur de Ville » d'Illzach et à des zones urbaines de mixité fonctionnelle, à dominante commerciale.
- **UB** : secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux, qui comprend de grands ensembles de logements collectifs.
- **UC** : secteur correspondant aux extensions récentes de la commune, secteur principalement dévolu à l'habitation et à certaines activités ainsi qu'à leurs dépendances.
Il comprend un sous-secteur UC1 d'habitat très dense et un sous-secteur UC2 où l'évolution des activités économiques est encadrée.
- **UE** : secteur correspondant aux secteurs d'activités économiques.
Il comporte un sous-secteur UEc, à forte dominante commerciale.
- **UG** : correspondant aux secteurs de renouvellement urbain.
- **US** : secteur principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.
Il comporte un sous-secteur US1 correspondant au site du Phare à Illzach.

LES ZONES A URBANISER – ZONES AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- **2AU** : secteur inconstructible en l'état et destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

LES ZONES AGRICOLES – ZONES A

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – ZONES N

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre VI du présent règlement sont :

- **N** : secteur naturel à constructibilité limitée.
- **Nr** : secteur destiné à la renaturation d'un parking existant en cas de changement de vocation du site.
- **Nj** : secteur destiné au jardinage/maraîchage. (STECAL)

** se reporter au lexique pour la définition*

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

CHAPITRE 1 - RAPPEL :

Les constructions*, aménagements et installations* autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsqu'il est fait mention de « la date d'approbation du PLU », la date à prendre en compte est celle de l'approbation de la révision n°1 prescrite par délibération du 20 septembre 2017.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME

PATRIMOINE REMARQUABLE – PROTECTION DE TYPE 1 :

- La destruction du bâtiment est interdite sauf cas précisé ci-après.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général de sa/ses façades visibles depuis l'espace public, soit préservé. Dans le cas où des façades ont spécifiquement été identifiées sur le règlement graphique, seules celles-ci bénéficient de la protection.
- En cas de destruction par un sinistre ou en cas de vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant la volumétrie du bâtiment et l'aspect général de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, est autorisée.

PATRIMOINE REMARQUABLE – PROTECTION DE TYPE 2 :

- La destruction de l'ouvrage est interdite sauf pour des questions de sécurité.
- L'ouvrage pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que son aspect général d'origine soit préservé.
- En cas de destruction, sa reconstruction devra s'inspirer de son aspect d'origine.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS NATURELS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

RIPISYLVES – PROTECTION DE TYPE A :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

** se reporter au lexique pour la définition*

- S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux.
- S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
- S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
- S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers.
- S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
- S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

ARBRES D'ALIGNEMENT – PROTECTION DE TYPE B :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'alignements d'arbres ou d'arbres d'alignement sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé. Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.
- En cas de suppression d'arbres au sein d'un alignement, ceux-ci doivent être remplacés si cela nuit à la qualité paysagère de l'alignement.

ARBRES ISOLEES – PROTECTION DE TYPE C :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres isolés sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un arbre isolé, celui-ci doit être remplacé. La localisation pourra être différente si cela se justifie pour des questions de sécurité mais devra rester à proximité.

BOISEMENTS ISOLEES – PROTECTION DE TYPE D :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à un boisement sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement dans le cadre de l'exploitation du bois ou lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.

** se reporter au lexique pour la définition*

- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente est obligatoire. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des essences locales adaptées au milieu concerné.

HAIES – PROTECTION DE TYPE E :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- En cas de suppression d'une haie, son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental au moins équivalent. Elle devra cependant rester à proximité.
- La suppression d'éléments appartenant à une haie est possible si cette suppression ne compromet pas le fonctionnement écologique de la haie en question. Si ce n'est pas le cas, le remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire

PARCS ET JARDINS – PROTECTION DE TYPE F :

- Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques ne pourront être surbâti. Seuls sont autorisés :
 - Les constructions* du type abris de jardins, gloriette, etc. à condition que leur surface n'excède pas 10 mètres² et qu'elles ne nuisent pas à la mise en valeur du parc ou du jardin.
 - Les travaux et aménagements divers, ainsi que les mesures d'entretien, les coupes et abatages d'arbres, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation du parc ou du jardin.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANTATIONS MENTIONNEES DANS LE REGLEMENT ECRIT

Les plantations réalisées devront toujours privilégier les essences locales aux essences exotiques. Les essences allergènes devront être évitées autant que possible. Ces dernières sont listées dans le lexique.

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE PRESENTATION ET AUX LOCAUX POUBELLES

DISPOSITIONS GENERALES :

Les aires de présentation des poubelles seront de préférence couvertes, situées en bordure d'emprise publique et idéalement fermées. Lorsqu'elles sont fermées, la porte s'ouvrira vers l'intérieur de la propriété.

Les locaux de stockage des poubelles extérieurs et les aires de présentation devront rester aérés. L'emplacement choisi doit être pratique d'accès pour un usage quotidien.

Pour les opérations générant la création de plus de 80 logements, un emplacement devra être prévu pour la mise en place de conteneurs d'apport volontaire enterrés.

Cet emplacement devra être accessible depuis le domaine public aux véhicules de collecte de grand gabarit et pas éloigné de plus de 4 mètres de la voie de circulation.

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée sur 25 mètres de long devant les conteneurs

Le site d'implantation doit être éloigné de tout câbles aériens.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION :

Les locaux poubelles et les aires de présentation peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il sera admis un local poubelle ou une aire de présentation par tranche de 30 mètres linéaires. Dans le cas où le linéaire est inférieur à 30 mètres un seul local ou une seule aire est admise.

Lorsque les locaux poubelles et les aires de présentation sont implantés dans la continuité d'une clôture, il devra être recherché une continuité visuelle harmonieuse avec celle-ci et/ou avec le bâtiment principal auquel elles sont liées.

La hauteur maximale des locaux de stockage des poubelles extérieurs et des aires de présentation couvertes est limitée à 2,50 mètres.

L'emprise au sol* unitaire des locaux de stockage des poubelles extérieurs et des aires de présentation des poubelles est limitée à 20 m².

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent dans les zones à risque identifiées par le « Porter à Connaissance Risques Remontées de Nappe » annexé au présent PLU.

Sur l'ensemble des zones présentant un risque, les planchers habitables ou fonctionnels des équipements publics et des établissements hébergeant du public à titre permanent, notamment les personnes dépendantes ou à mobilité réduite, seront situés au-dessus de la cote du terrain naturel.

** se reporter au lexique pour la définition*

- 1) Sur l'ensemble de la zone de couleur rouge
 - Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et sous-sols enterrés est interdite. Le niveau plancher sera situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais sont interdites.
 - Pour le bâti existant, l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement, notamment en pièce d'habitation, sont interdits.
 - Pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public devront être situés au-dessus du niveau du terrain naturel.

- 2) Sur l'ensemble de la zone de couleur zone jaune
 - Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et sous-sols enterrés est déconseillée, leur profondeur ne pourra être supérieure à 0,50 mètres en dessous du niveau du terrain naturel.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais sont interdites.
 - Pour le bâti existant, l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement, notamment en pièce d'habitation, sont interdits.
 - Pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public devront être situés au-dessus du niveau du terrain naturel.

- 3) Sur l'ensemble de la zone de couleur bleue
 - Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et sous-sols enterrés est possible, toutefois leur niveau de plancher ne pourra excéder 1,50 mètres de profondeur au-dessous du terrain naturel.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais pourront être autorisées si elle comporte un sous-sol dont le niveau ne pourra excéder 1,50 mètres au-dessous du niveau du terrain naturel.
 - Pour les constructions nouvelles, les planchers bas des habitations ne devront pas être situés à plus de 1,50 mètres au-dessous du niveau du terrain naturel.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX D'ISOLATION DES BATIMENTS

Dans l'ensemble de la zone urbaine (U), les règles et dispositions spécifiques à la volumétrie et à l'implantation des constructions* ne s'appliquent pas :

- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions* existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 0,3m :
 - De la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants.
 - En saillie des façades des constructions* existantes.

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 8 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations* d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux de construction* réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé* ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme.

Le détail des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

** se reporter au lexique pour la définition*

TITRE III : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. »

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone concernée
L.151-23 – protection de l’environnement	Zone concernée
Périmètre d’OAP	Zone concernée

UA est un secteur de la zone U. Il est équipé et correspond aux parties anciennes d’Illzach. UA présente un cachet architectural, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu.

UA comporte un sous-secteur UA1 correspondant au « Cœur de Ville » d’Illzach et à des zones urbaines de mixité fonctionnelle, à forte dominante commerciale.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n’ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d’information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 - UA : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-UA : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations* autorisées et interdites dans la zone UA sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3*

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1.2-UA : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites*

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière d'industrie, d'entrepôt, ainsi que les autres hébergements touristiques.
- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*,
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,

* se reporter au lexique pour la définition

- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan du règlement par une trame graphique.
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article 1.3-UA : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions* destinées au cinéma, au centre de congrès et d'exposition, équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions* à destination* de commerce de gros à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations, et que la surface de plancher* affectée à cette destination* n'excède pas 300 m² par unité foncière* ;
- Dans toute la zone UA, sauf dans le sous-secteur UA1 : Les constructions* à destination* d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente* affectée à cette destination* soit inférieure à 300 m² par unité foncière*. Les constructions* existantes, dont la surface de vente* dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions* dans la limite de 10 % de surface de vente* supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol existante dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les antennes-relais, sous réserve qu'elles soient implantées sur des superstructures ou des constructions* existantes

Dispositions spécifiques au sous-secteur UA1 :

Les constructions* à destination* d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente* affectée à cette destination* soit inférieure à 600 m² par unité foncière*. Les constructions* existantes, dont la surface de vente* dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions* dans la limite de 10 % de surface de vente* supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.4-UA : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Pour toute opération engendrant la création de :

- 10 à 20 logements, au moins 10 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher* supérieure à 90m².
- Plus de 20 logements, au moins 20 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher* supérieure à 90m².

Article 1.5-UA : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Toute opération engendrant la création de :

- Plus de 20 logements devra comporter entre 20% et 50% de logements locatifs sociaux. Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière* initiale (avant division).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'opérations de rénovation/réhabilitation de quartiers et immeubles d'habitat aidé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 - UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

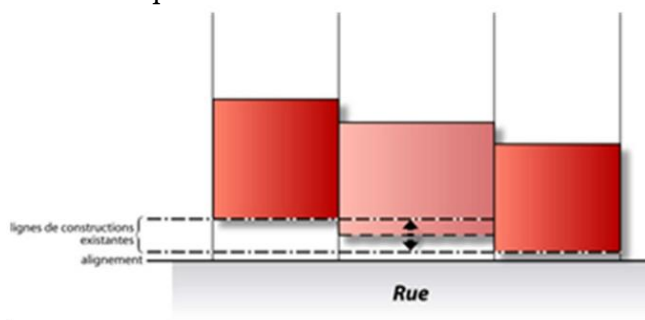
Article 2.1-UA : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

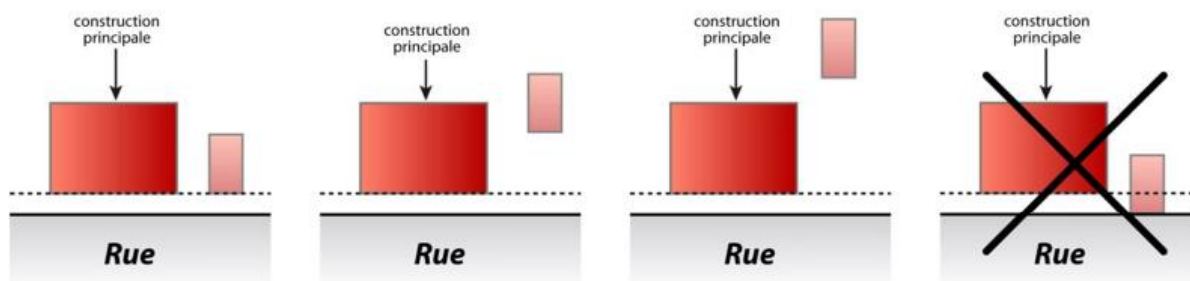
2.1.1. Dispositions générales :

Le nu de la façade sur rue d'au moins une construction* principale de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions* voisines existant de part et d'autre.



En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, l'implantation entre les lignes des constructions* existantes (conformément à l'alinéa 2) ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière* prend accès. Par rapport aux autres voies, la construction* s'implantera entre 0 et 4 mètres par rapport à l'alignement*.

Les autres constructions* de l'unité foncière* s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction* principale visée précédemment.



En l'absence de construction* principale sur les parcelles voisines, les constructions* s'implanteront à une distance maximale de 3 mètres de l'alignement*.

* se reporter au lexique pour la définition

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès.
- Aux piscines enterrées.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).

2.1.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.2-UA : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

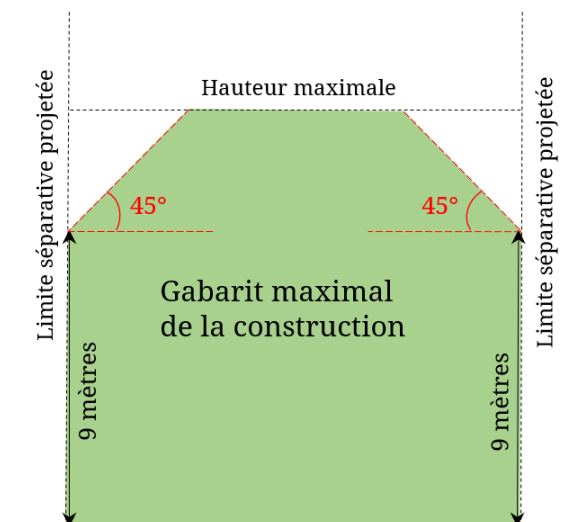
Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives*.*

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.*

2.2.1. Dispositions générales :

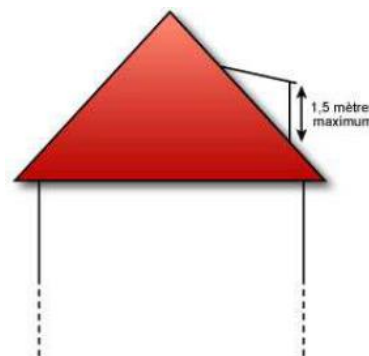
Les constructions* doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 9 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



* se reporter au lexique pour la définition

Il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit :

- En cas de construction* simultanée de part et d'autre de la limite (bâtiments jumelés, accolés ou en bande...).
- En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative*.
- Pour les lucarnes à condition qu'elles n'occupent pas (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et qu'elles présentent un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*.



2.2.2. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-UA : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* principale au point le plus proche d'une autre construction* principale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.

Article 2.4-UA : Emprise au sol* maximale des constructions*

Non règlementé.

Article 2.5-UA : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain d'accès à la construction*.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à :

** se reporter au lexique pour la définition*

- 7 mètres à l'égout principal du toit.
- 9 mètres au sommet de l'acrotère.
- 11 mètres au faîtage.

En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique*.

Dispositions spécifiques au sous-secteur UA1 :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à :

- 9 mètres à l'égout principal du toit.
- 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

2.5.2. Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édicules d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-UA : Aspect extérieur des constructions*

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

2.6.1. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions*, il conviendra de rechercher une harmonie dans l'aspect des façades.
- Les dispositifs de type climatisation, cheminée, ne devront pas être visibles en façade sur rue.
- Sur les nouvelles constructions*, les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- Toute nouvelle construction* présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

2.6.2. Clôtures :

Clôtures en limite d'emprise publique :

* se reporter au lexique pour la définition

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 1,60 mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie* comportant a minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et aux intersections.

Clôtures en limite séparative* :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 2 mètres.
- Elles devront être constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive*.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée.

2.6.3. Toitures :

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

2.6.4. Divers :

- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs, souches de cheminées, balustrades, antennes relais etc. sera réduit au maximum.
- Les paraboles devront être implantées sur la toiture. Leur teinte devra être similaire à l'élément sur lequel elles sont implantées.

Article 2.7-UA : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Pour toute opération entraînant la création de plus de 10 logements, il est exigé l'intégration au projet d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou tout autre élément permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction* (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...).

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-UA : Espaces libres et plantations

2.8.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site et une harmonisation avec les constructions* voisines.

2.8.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places. Les fosses* d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.
- Les caravanes* isolées, stationnées à l'extérieur, sur l'unité foncière* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, devront être masquées par des plantations.

2.8.3. Coefficient de biotope :

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination de logements devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,6.
- En cas de coefficient initial compris entre 0,5 et 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,7.
- En cas de coefficient initial supérieur ou égal à 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,8.

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination* de commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,5.
- En cas de coefficient initial supérieur à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre devra être au moins égal à celui d'origine.

Le coefficient de biotope se calcule à l'aide du « calculateur du coefficient de biotope* » figurant dans le lexique et également disponible en ligne pour un calcul automatisé.

La référence en matière d'occupation initiale du sol est la photo aérienne 2022 de source Mulhouse alsace Agglomération annexée au présent règlement.

** se reporter au lexique pour la définition*

2.8.4. Règles alternatives :

Les règles relatives au coefficient de biotope ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions* existantes, sans extension* de l'emprise au sol* et dans la mesure où il n'en résultera pas une baisse du coefficient de biotope existant, calculé sur la base de la photo aérienne de référence.
- Aux extensions limitées* des constructions* existantes et aux annexes*, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de nouveaux logements, que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 40m². Dans ce cas, l'impact sur le coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence devra être limité au strict besoin de l'opération.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-UA : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

2.9.1. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination* des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction*.

2.9.2. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions* nouvelles, le changement de destination*, la réhabilitation ou l'extension* de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de :
 - 1 place par logement de 1 pièce, créé.
 - 2 places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.
 - 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements :
 - Par tranche entamée de 3 logements (comptée à partir du premier logement créé), il faudra prévoir 1 place visiteur sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...). Cette place ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place dite en enfilade).

** se reporter au lexique pour la définition*

- Dans le cas d'un changement de destination* ou de la réhabilitation d'une construction* existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations* et sous-destinations* :

- Pour les opérations de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination*, autres qu'à destination* d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction*, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

2.9.3. Dispositions spécifiques aux Vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction* devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions* neuves comprenant plus de 2 logements, il est exigé la création de 2 places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – UA : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-UA : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-UA : La voirie*

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

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-UA : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

Article 3.4-UA : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire

* se reporter au lexique pour la définition

- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-UA : Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-UA : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone non concernée
L.151-23 – protection de l’environnement	Zone concernée
Périmètre d’OAP	Zone non concernée

Le secteur UB est déjà urbanisé et desservi par les réseaux. Il comprend des grands ensembles de logements collectifs.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n’ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d’information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 - UB : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-UB : Tableau récapitulatif des destinations* et sous destinations* autorisées et interdites dans la zone UB sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.2-UB : Usages et affectations des sols, constructions* et activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, d'hôtels et autres hébergements touristiques.
- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*,
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*,

* se reporter au lexique pour la définition

Article 1.5-UB : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Toute opération engendrant la création de :

- Plus de 20 logements devra comporter entre 20% et 50% de logements locatifs sociaux. Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière* initiale (avant division).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'opérations de rénovation/réhabilitation de quartiers et immeubles d'habitat aidé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 - UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-UB : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

2.1.1. Dispositions générales :

Toute construction* devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement* de la voie publique.

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).

2.1.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.2-UB : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

2.2.1. Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions* sur limite séparative* sont autorisées dans les cas suivants :

** se reporter au lexique pour la définition*

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*.
- En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative*. Lorsque le bâtiment existant a une hauteur inférieure à 3,5 mètres, la construction* à réaliser en adossement pourra atteindre 3,5 mètres de hauteur.

2.2.2. Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*.

2.2.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-UB : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* principale au point le plus proche d'une autre construction* principale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.

Article 2.4. UB - Emprise au sol* maximale des constructions*

L'emprise au sol* des constructions* atteindra au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière*.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions* ;
- Aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 2.5-UB : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain d'accès à la construction*.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

2.5.2. Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édifices d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-UB : Aspect extérieur des constructions*

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

2.6.1. Façades

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions*, il conviendra de rechercher une harmonie dans l'aspect des façades.
- Les dispositifs de type climatisation, cheminée, ne devront pas être visibles en façade sur rue.
- Sur les nouvelles constructions*, les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- Toute nouvelle construction* présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

** se reporter au lexique pour la définition*

2.6.2. Clôtures :

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 1,60 mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront être constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie* comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
 - Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive* en l'absence d'arbres sur le terrain de l'opération.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée.

Clôtures en limite séparative* :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 2 mètres.
- Elles devront être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive* en l'absence d'arbres sur le terrain de l'opération.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité

2.6.3. Toitures :

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

2.6.4. Divers :

- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs, souches de cheminées, balustrades, antennes relais etc. sera réduit au maximum.
- Les paraboles devront être implantées sur la toiture. Leur teinte devra être similaire à l'élément sur lequel elles sont implantées.

Article 2.7-UB : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Pour toute opération entraînant la création de plus de 10 logements, il est exigé l'intégration au projet d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou tout autre élément permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction* (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...).

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

** se reporter au lexique pour la définition*

2.8.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site et une harmonisation avec les constructions* voisines.

2.8.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places. Les fosses* d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.
- Les caravanes* isolées, stationnées à l'extérieur, sur l'unité foncière* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, devront être masquées par des plantations.

2.8.3. Coefficient de biotope

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination de logements devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,6.
- En cas de coefficient initial compris entre 0,5 et 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,7.
- En cas de coefficient initial supérieur ou égal à 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,8.

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination* de commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,5.
- En cas de coefficient initial supérieur à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre devra être au moins égal à celui d'origine.

Le coefficient de biotope se calcule à l'aide du « calculateur du coefficient de biotope* » figurant dans le lexique et également disponible en ligne pour un calcul automatisé.

La référence en matière d'occupation initiale du sol est la photo aérienne 2022 de source Mulhouse alsace Agglomération annexée au présent règlement.

2.8.4. Règles alternatives :

Les règles relatives au coefficient de biotope ne s'appliquent pas :

** se reporter au lexique pour la définition*

- Aux aménagements et transformations des constructions* existantes, sans extension* de l'emprise au sol* et dans la mesure où il n'en résultera pas une baisse du coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence.
- Aux extensions limitées* des constructions* existantes et aux annexes*, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de nouveaux logements, que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 40m². Dans ce cas, l'impact sur le coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence devra être limité au strict besoin de l'opération.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-UB : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

2.9.1. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination* des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction*.

2.9.2. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions* nouvelles, le changement de destination*, la réhabilitation ou l'extension* de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de :
 - 1 place par logement de 1 pièce, créé.
 - 2 places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.
 - 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements :
 - Par tranche entamée de 3 logements (comptée à partir du premier logement créé), il faudra prévoir 1 place visiteur sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...). Cette place ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place dite en enfilade).
- Dans le cas d'un changement de destination* ou de la réhabilitation d'une construction* existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de

* se reporter au lexique pour la définition

stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations* et sous-destinations* :

- Pour les opérations de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination*, autres qu'à destination* d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction*, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

2.9.3. Dispositions spécifiques aux vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction* devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions* neuves comprenant plus de 2 logements, il est exigé la création de 2 places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – UB : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-UB : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-UB : La voirie*

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

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-UB : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

Article 3.4-UB : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire

* se reporter au lexique pour la définition

- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-UB : Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-UB : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

* se reporter au lexique pour la définition

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone concernée
L.151-23 – protection de l'environnement	Zone concernée
Périmètre d'OAP	Zone concernée

Le secteur UC correspond aux extensions récentes de la commune, secteur principalement dévolu à l'habitation.

Dans le secteur UC, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions*.

Il comprend un sous-secteur UC1 d'habitat très dense et un sous-secteur UC2 où l'évolution des activités économiques est encadrée.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d'information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 1 - UC : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-UC : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations* autorisées et interdites dans la zone UC sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3*

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		UC et UC1	UC2	UC et UC1	UC2	UC et UC1	UC2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement			X	X		
	Hébergement			X	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X			X	
	Restauration					X	X
	Commerce de gros	X	X				
	Activités de service (accueil clientèle)			X	X		
	Hôtels	X	X				
	Autres hébergements touristiques	X	X				
	Cinéma	X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X				
	Entrepôt	X	X				
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

Article 1.2-UC : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites*

1.2.1. Dispositions générales :

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- En UC et UC1, les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, d'hôtels et autres hébergements touristiques.
- En UC2, les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat et commerce de détails, de commerce de gros, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt, de centre

* se reporter au lexique pour la définition

de congrès et d'exposition, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, d'hôtels et autres hébergements touristiques.

- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*,
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments paysagers identifiés au titre de des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan du règlement par une trame graphique.
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que l'extension* des ICPE existantes.

Article 1.3-UC : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

1.3.1. Dispositions générales :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol existante dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les antennes-relais, sous réserve qu'elles soient implantées sur des superstructures ou des constructions* existantes

1.3.2. Dispositions spécifiques aux secteurs UC et UC1 :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions* destinées à la restauration, aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions* à destination* d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente* affectée à cette destination* soit inférieure à 200 m² par unité foncière*. Les constructions* existantes, dont la surface de vente* dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions* dans la limite de 10 % de surface de vente* supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

1.3.3. Dispositions spécifiques au sous-secteur UC2 :

** se reporter au lexique pour la définition*

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions* destinées à la restauration, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.4-UC : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Pour toute opération engendrant la création de :

- 10 à 20 logements, au moins 10 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher* supérieure à 90m².
- Plus de 20 logements, au moins 20 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher* supérieure à 90m².

Article 1.5-UC : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Toute opération engendrant la création de :

- Plus de 20 logements devra comporter entre 20% et 50% de logements locatifs sociaux. Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière* initiale (avant division).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'opérations de rénovation/réhabilitation de quartiers et immeubles d'habitat aidé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 - UC : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-UC : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

2.1.1. Dispositions générales :

Lorsqu'un ordonnancement architectural existe au niveau de la rue ou de l'îlot au sein duquel le projet de construction* sera édifié, le nu de la façade sur rue de la construction* s'implantera dans le respect de cet ordonnancement.

En l'absence d'ordonnancement architectural, les constructions* s'implanteront à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement* de la voie publique.

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).

2.1.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.2-UC : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

2.2.1. Dispositions générales :

* se reporter au lexique pour la définition

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions* sur limite séparative* sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction* dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres et la longueur sur limite 7 mètres ou 12 mètres mesurés sur deux limites séparatives* consécutives.
- En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative*. Lorsque le bâtiment n'atteint pas les dimensions visées à l'alinéa ci-dessus, la construction* à réaliser en adossement pourra atteindre ces cotes.
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières* concernées par les limites séparatives* (permis de construire groupé...).

2.2.2. Dispositions spécifiques au sous-secteur UC1 :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions* sur limite séparative* latérale sont autorisées à condition que leur hauteur sur la limite n'excède pas 7 mètres.

2.2.3. Règles alternatives :

Les dispositions générales et spécifiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*.

2.2.4. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-UC : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* principale au point le plus proche d'une autre construction* principale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.

Article 2.4. UC - Emprise au sol* des constructions*

** se reporter au lexique pour la définition*

L'emprise au sol* des constructions* atteindra au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière*.

Lorsque l'unité foncière* présente une superficie inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol* des constructions* peut être portée à 80%.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions* ;
- Aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.

Article 2.5-UC : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain d'accès à la construction*.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à :

- 7 mètres à l'égout principal du toit et au sommet de l'acrotère.
- 11 mètres au faîtage.

En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique*.

Dispositions spécifiques au sous-secteur UC1 :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à 7 mètres au faîtage et au sommet de l'acrotère.

2.5.2. Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édifices d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

** se reporter au lexique pour la définition*

Article 2.6-UC : Aspect extérieur des constructions*

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

2.6.1. Façades

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions*, il conviendra de rechercher une harmonie dans l'aspect des façades.
- Les dispositifs de type climatisation, cheminée, ne devront pas être visibles en façade sur rue.
- Sur les nouvelles constructions*, les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- Toute nouvelle construction* présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

2.6.2. Clôtures :

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 1,60 mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie* comportant a minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et aux intersections.

Clôtures en limite séparative* :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 2 mètres.
- Elles devront être constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive*.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée.

2.6.3. Toitures :

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

2.6.4. Divers :

** se reporter au lexique pour la définition*

- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs, souches de cheminées, balustrades, antennes relais etc. sera réduit au maximum.
- Les paraboles devront être implantées sur la toiture. Leur teinte devra être similaire à l'élément sur lequel elles sont implantées.

Article 2.7-UC : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Pour toute opération entraînant la création de plus de 10 logements, il est exigé l'intégration au projet, d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou tout autre élément permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction* (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...).

THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-UC : Espaces libres et plantations

2.8.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site et une harmonisation avec les constructions* voisines.

2.8.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places. Les fosses* d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.
- Les caravanes* isolées, stationnées à l'extérieur, sur l'unité foncière* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, devront être masquées par des plantations.

2.8.3. Coefficient de biotope

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination de logements devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,6.
- En cas de coefficient initial compris entre 0,5 et 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,7.

** se reporter au lexique pour la définition*

- En cas de coefficient initial supérieur ou égal à 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,8.

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination* de commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,5.
- En cas de coefficient initial supérieur à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre devra être au moins égal à celui d'origine.

Le coefficient de biotope se calcule à l'aide du « calculateur du coefficient de biotope* » figurant dans le lexique et également disponible en ligne pour un calcul automatisé.

La référence en matière d'occupation initiale du sol est la photo aérienne 2022 de source Mulhouse alsace Agglomération annexée au présent règlement.

2.8.4. Règles alternatives :

Les règles relatives au coefficient de biotope ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions* existantes, sans extension* de l'emprise au sol* et dans la mesure où il n'en résultera pas une baisse du coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence.
- Aux extensions limitées* des constructions* existantes et aux annexes*, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de nouveaux logements, que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 40m². Dans ce cas, l'impact sur le coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence devra être limité au strict besoin de l'opération.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-UC : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

2.9.1. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination* des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction*.

2.9.2. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

* se reporter au lexique pour la définition

- Pour les constructions* nouvelles, le changement de destination*, la réhabilitation ou l'extension* de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de :
 - 1 place par logement de 1 pièce, créé.
 - 2 places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.
 - 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements :
 - Par tranche entamée de 3 logements (comptée à partir du premier logement créé), il faudra prévoir 1 place visiteur sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...). Cette place ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place dite en enfilade).
- Dans le cas d'un changement de destination* ou de la réhabilitation d'une construction* existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations* et sous-destinations* :

- Pour les opérations de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination*, autres qu'à destination* d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction*, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

2.9.3. Dispositions spécifiques aux Vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction* devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions* neuves comprenant plus de 2 logements, il est exigé la création de 2 places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – UC : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-UC : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-UC : La voirie*

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

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-UC : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 3.4-UC : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-UC : Electricité

* se reporter au lexique pour la définition

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-UC : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble,...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

* se reporter au lexique pour la définition

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

PPRI	Zone non concernée
PAC Risques technologiques	Zone concernée
PPRT	Zone concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone non concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone non concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone non concernée
L.151-23 – protection de l'environnement	Zone concernée
Périmètre d'OAP	Zone concernée

Le secteur UE correspond aux secteurs d'activités économiques.

Il comporte un sous-secteur UEc, à forte dominante commerciale.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d'information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 - UE : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-UE : Tableau récapitulatif des destinations* et sous destinations* autorisées et interdites dans la zone UE sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Article 1.2-UE : Usages et affectations des sols, constructions* et activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement et d'autres hébergements touristiques.
- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*.
- Les habitations légères de loisirs* et résidences démontables*.

* se reporter au lexique pour la définition

- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.3-UE : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'1 seul logement par établissement et répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient destinés aux personnels dont la présence constante est nécessaire aux activités exercées dans les constructions* de ces secteurs.
 - Qu'ils soient intégrés dans la volumétrie du bâtiment d'activité ou isolé de celui-ci si des considérations de sécurité l'imposent. Dans cette seconde hypothèse, le bâtiment à usage d'habitation devra avoir un aspect architectural compatible avec celui des bâtiments à usage d'activité.
 - Que la construction* du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
 - Que la surface de plancher* du ou des logements n'excède pas 100 mètres² par établissement.
 - Que la surface de plancher* du logement autorisé n'excède pas celle du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
- Les constructions* à destination* d'autres équipements recevant du public, sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique implantée sur la même unité foncière*.
- Dans toute la zone UE, sauf dans le sous-secteur UEc : les constructions* à destination* d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de vente* affectée à cette destination* soit inférieure à 300 m² par unité foncière* ou lorsqu'il s'agit d'activités commerciales annexes à une activité productive principale. Les constructions* existantes, dont la surface de vente* dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions* dans la limite de 10 % de surface de vente* supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'aménagement, la transformation et/ou l'extension des constructions* existantes non conformes à la vocation de la zone à la date d'approbation du PLU, à la condition que l'extension* qui en résulte ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol* existante.

Dispositions spécifiques au sous-secteur UEc :

Les constructions* à destination* d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de vente* affectée à cette destination* soit supérieure à 300 m² par unité foncière*. Les constructions* existantes, dont la surface de vente* est inférieure à ce

** se reporter au lexique pour la définition*

seuil, pourront réaliser des extensions*. De même, le changement de destination de bâtiments existants n'est pas concerné par ce seuil minimal.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.4-UE : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

Article 1.5-UE : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 - UE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-UE : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

2.1.1. Dispositions générales :

Les constructions* et installations* s'implanteront à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement* de la voie publique.

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).

2.1.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Un recul inférieur pourra être autorisé par rapport au canal du Rhône au Rhin sous réserve de l'accord du gestionnaire du canal.

Article 2.2-UE : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

2.2.1. Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

* se reporter au lexique pour la définition

Toutefois, les constructions* sur limite séparative* sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*.
- En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative*. Lorsque le bâtiment n'atteint pas les dimensions visées à l'alinéa ci-dessus, la construction* à réaliser en adossement pourra atteindre ces cotes.
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières* concernées par les limites séparatives* (permis de construire groupé...).

2.2.2. Règles alternatives :

Les dispositions générales et spécifiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*.

2.2.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-UE : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4-UE : Emprise au sol* maximale des constructions*

Non règlementé.

Article 2.5-UE : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain d'accès à la construction*.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à 20 mètres.

2.5.2. Règles alternatives :

* se reporter au lexique pour la définition

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édifices d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-UE : Aspect extérieur des constructions*

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

2.6.1. Façades :

Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions*, il conviendra de rechercher une harmonie dans l'aspect des façades.

L'ensemble des façades des constructions* sera traité dans le même esprit et la même qualité que les façades principales.

2.6.2. Clôtures :

La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, elles pourront toutefois être surmontées de grillages à maille à condition que cela soit justifié notamment par des motifs de sécurité.

Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Article 2.7-UE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Pour toute opération entraînant la création de plus de 300 mètres² d'emprise au sol*, il est exigé l'intégration au projet, d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou tout autre élément permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction* (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...).

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-UE : Espaces libres et plantations

* se reporter au lexique pour la définition

2.8.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site et une harmonisation avec les constructions* voisines.

2.8.2. Dépôts et stockages :

Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par des haies vives* associées à des arbres selon la hauteur du dépôt ou stockage. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

2.8.3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places. Les fosses* d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.

2.8.4. Coefficient de biotope

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,5.
- En cas de coefficient initial supérieur à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre devra être au moins égal à celui d'origine.

Le coefficient de biotope se calcule à l'aide du « calculateur du coefficient de biotope* » figurant dans le lexique et également disponible en ligne pour un calcul automatisé.

La référence en matière d'occupation initiale du sol est la photo aérienne 2022 de source Mulhouse alsace Agglomération annexée au présent règlement.

2.8.5. Règles alternatives :

Les règles relatives au coefficient de biotope ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions* existantes, sans extension* de l'emprise au sol* et dans la mesure où il n'en résultera pas une baisse du coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence.
- Aux extensions limitées* des constructions* existantes et aux annexes*, à condition que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 40m². Dans ce cas, l'impact sur le coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence devra être limité au strict besoin de l'opération.

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-UE : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

2.9.1. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

- Pour les opérations de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination*, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

2.9.2. Dispositions spécifiques aux vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction* devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 - UE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-UE : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-UE : La voirie*

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

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-UE : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 3.4-UE : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-UE : Electricité

* se reporter au lexique pour la définition

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-UE : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

* se reporter au lexique pour la définition

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone concernée
L.151-23 – protection de l’environnement	Zone concernée
Périmètre d’OAP	Zone concernée

Le secteur UG correspond aux secteurs de renouvellement urbain. Il comprend un sous-secteur UG1.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n’ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d’information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 - UG : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-UG : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations* autorisées et interdites dans la zone UG sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3*

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		UG	UG1	UG	UG1	UG	UG1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X					
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement			X			
	Hébergement			X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails					X	
	Restauration					X	
	Commerce de gros	X					
	Activités de service (accueil clientèle)			X			
	Hôtels	X			X		
	Autres hébergements touristiques	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X					
	Entrepôt	X					
	Bureau			X			
	Centre de congrès et d'exposition	X					

Article 1.2-UG : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites*

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, d'autres hébergements touristiques.
- Les constructions à destination d'hôtel, sauf dans le secteur UG1.

* se reporter au lexique pour la définition

- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*,
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments paysagers identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan du règlement par une trame graphique.
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que l'extension* des ICPE existantes.

Article 1.3-UG : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions* destinées à la restauration, aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions* à destination* d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente* affectée à cette destination* soit inférieure à 300 m² par unité foncière*. Les constructions* existantes, dont la surface de vente* dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions* dans la limite de 10 % de surface de vente* supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol existante dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les antennes-relais, sous réserve qu'elles soient implantées sur des superstructures ou des constructions* existantes

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.4-UG : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Pour toute opération engendrant la création de :

- 10 à 20 logements, au moins 10 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher* supérieure à 90m².

* se reporter au lexique pour la définition

- Plus de 20 logements, au moins 20 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher* supérieure à 90m².

Article 1.5-UG : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Toute opération engendrant la création de :

- Plus de 20 logements devra comporter entre 20% et 50% de logements locatifs sociaux. Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière* initiale (avant division).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'opérations de rénovation/réhabilitation de quartiers et immeubles d'habitat aidé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 - UG : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-UG : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

2.1.1. Dispositions générales :

Toute construction* devra être implantée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement* de la voie publique. Toutefois, ce recul minimal est porté à 4 mètres le long de la rue d'Ensisheim.

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites constructions*, à l'exception des garages qui devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).

2.1.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.2-UG : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

2.2.1. Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

* se reporter au lexique pour la définition

Toutefois, les constructions* sur limite séparative* sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*.
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières* concernées par les limites séparatives* (permis de construire groupé...).

2.2.2. Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*.

2.2.3. Cas des cours d'eau :

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-UG : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* principale au point le plus proche d'une autre construction* principale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.

Article 2.4-UG - Emprise au sol* des constructions*

L'emprise au sol des constructions* atteindra au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière*.

Lorsque l'unité foncière* présente une superficie inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol* des constructions* peut être portée à 80%.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions* ;
- Aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.

Article 2.5-UG : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

** se reporter au lexique pour la définition*

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain d'accès à la construction*.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à :

- 12 mètres au sommet de l'acrotère.
- 15 mètres au faîtage.

En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique*.

2.5.2 Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édicules d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-UG : Aspect extérieur des constructions*

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

2.6.1. Façades

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions*, il conviendra de rechercher une harmonie dans l'aspect des façades.
- Les dispositifs de type climatisation, cheminée, ne devront pas être visibles en façade sur rue.
- Sur les nouvelles constructions*, les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- Toute nouvelle construction* présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

2.6.2. Clôtures :

** se reporter au lexique pour la définition*

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 1,60 mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Lorsque l'unité foncière* du site du projet présente une superficie inférieure ou égale à 500 m², les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie* comportant a minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Lorsque l'unité foncière* du site du projet présente une superficie supérieure à 500 m², les clôtures devront être constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie* comportant a minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
 - Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive* en l'absence d'arbres sur le terrain de l'opération.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et aux intersections.

Clôtures en limite séparative* :

- La hauteur des clôtures* ne devra pas excéder 2 mètres.
- Elles devront être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive* en l'absence d'arbres sur le terrain de l'opération.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité

2.6.3. Toitures :

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions* de plus de 3 niveaux, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

2.6.4. Divers :

- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs, souches de cheminées, balustrades, antennes relais etc. sera réduit au maximum.
- Les paraboles devront être implantées sur la toiture. Leur teinte devra être similaire à l'élément sur lequel elles sont implantées (toiture, façade...).

Article 2.7-UG : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Pour toute opération entraînant la création de plus de 10 logements, il est exigé l'intégration au projet d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou tout autre élément

* se reporter au lexique pour la définition

permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction* (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...).

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-UG : Espaces libres et plantations

2.8.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site et une harmonisation avec les constructions* voisines.

2.8.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places. Les fosses* d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.
- Les caravanes* isolées, stationnées à l'extérieur, sur l'unité foncière* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, devront être masquées par des plantations.

2.8.3. Coefficient de biotope

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination de logements devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,6.
- En cas de coefficient initial compris entre 0,5 et 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,7.
- En cas de coefficient initial supérieur ou égal à 0,7, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,8.

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher à destination* de commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,5.
- En cas de coefficient initial supérieur à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre devra être au moins égal à celui d'origine.

** se reporter au lexique pour la définition*

Le coefficient de biotope se calcule à l'aide du « calculateur du coefficient de biotope* » figurant dans le lexique et également disponible en ligne pour un calcul automatisé.

La référence en matière d'occupation initiale du sol est la photo aérienne 2022 de source Mulhouse alsace Agglomération annexée au présent règlement.

2.8.4. Règles alternatives :

Les règles relatives au coefficient de biotope ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions* existantes, sans extension* de l'emprise au sol* et dans la mesure où il n'en résultera pas une baisse du coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence.
- Aux extensions limitées* des constructions* existantes et aux annexes*, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de nouveaux logements, que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 40m². Dans ce cas, l'impact sur le coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence devra être limité au strict besoin de l'opération.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-UG : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

2.9.1. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination* des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction*.

2.9.2. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions* nouvelles, le changement de destination*, la réhabilitation ou l'extension* de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de :
 - 1 place par logement de 1 pièce, créé.
 - 2 places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.
 - 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements :
 - Par tranche entamée de 3 logements (comptée à partir du premier logement créé), il faudra prévoir 1 place visiteur sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...). Cette place ne

* se reporter au lexique pour la définition

- pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place dite en enfilade).
- Dans le cas d'un changement de destination* ou de la réhabilitation d'une construction* existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations* et sous-destinations* :

- Pour les opérations de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination*, autres qu'à destination* d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction*, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

2.9.3. Dispositions spécifiques aux vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction* devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions* neuves comprenant plus de 2 logements, il est exigé la création de 2 places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – UG : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-UG : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-UG : La voirie*

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

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-UG : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 3.4-UG : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-UG : Electricité

* se reporter au lexique pour la définition

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-UG : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR US

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone non concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone non concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone non concernée
L.151-23 – protection de l'environnement	Zone concernée
Périmètre d'OAP	Zone non concernée

Le secteur US est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.

Il comporte un sous-secteur US1 correspondant au site du Phare à Illzach.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d'information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 - US : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-US : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations* autorisées et interdites dans la zone US sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3*

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		US et US1	US et US1	US et US1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service (accueil clientèle)			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 1.2-US : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites*

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce et activités de service, d'industrie, d'entrepôt, de bureau.
- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*,
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*,

* se reporter au lexique pour la définition

- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan du règlement par une trame graphique.
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article 1.3-US : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

1.3.1. Dispositions générales :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou sur la base d'une occupation précaire en cas de vacance dans l'usage principal.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les antennes-relais, sous réserve qu'elles soient implantées sur des superstructures ou des constructions* existantes.
- Les constructions* et installations* à destination* d'autres équipements recevant du public, à condition d'avoir une vocation scolaire, culturelle, sportive ou de loisirs
- Les constructions* et installations* liées et complémentaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.4-US : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

Article 1.5-US : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 - US : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-US : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.2-US : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-US : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 2.4. US - Emprise au sol* des constructions*

2.4.1. Dispositions spécifiques à la zone US à l'exception du sous-secteur US1 :

L'emprise au sol* des constructions* atteindra au maximum 60% de la superficie de l'unité foncière*.

2.4.2. Dispositions spécifiques sous-secteur US1 :

L'emprise au sol* des constructions* atteindra au maximum 30% de la superficie du sous-secteur US1.

2.4.3. Dispositions générales :

* se reporter au lexique pour la définition

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions* ;
- Aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.

Article 2.5-US : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions* est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain d'accès à la construction*.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.

2.5.1. Dispositions spécifiques à la zone US à l'exception du sous-secteur US1 :

Non règlementé

2.5.2. Dispositions spécifiques sous-secteur US1 :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à 17 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édifices d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-US : Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, 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.

Article 2.7-US : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

* se reporter au lexique pour la définition

Pour toute construction* principale, il est exigé l'intégration d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou tout autre élément permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction* (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...).

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-US : Espaces libres et plantations

2.8.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement mutualisées. Les fosses* d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.

2.8.2. Coefficient de biotope

Tout projet de construction* entraînant la création de surface de plancher, devra respecter un coefficient de biotope dépendant du coefficient d'origine du terrain faisant l'objet du projet.

- En cas de coefficient initial inférieur ou égal à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre sera au moins de 0,5.
- En cas de coefficient initial supérieur à 0,5, le coefficient de biotope à atteindre devra être au moins égal à celui d'origine.

Le coefficient de biotope se calcule à l'aide du « calculateur du coefficient de biotope* » figurant dans le lexique et également disponible en ligne pour un calcul automatisé.

La référence en matière d'occupation initiale du sol est la photo aérienne 2022 de source Mulhouse alsace Agglomération annexée au présent règlement.

2.8.3. Règles alternatives :

Les règles relatives au coefficient de biotope ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions* existantes, sans extension* de l'emprise au sol* et dans la mesure où il n'en résultera pas une baisse du coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence.
- Aux extensions limitées* des constructions* existantes et aux annexes*, à condition que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 40m². Dans ce cas, l'impact sur le coefficient de biotope existant calculé sur la base de la photo aérienne de référence devra être limité au strict besoin de l'opération.

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-US : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

2.9.1. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

- Pour les opérations de construction*, d'extension*, de réhabilitation ou de changement de destination*, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction*, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

2.9.2. Dispositions spécifiques aux vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction* devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – US : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-US : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-US : La voirie*

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

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-US : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 3.4-US : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 3.5-US : Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-US : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

** se reporter au lexique pour la définition*

TITRE IV : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions* y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PPRI	Zone non concernée
PAC Risques technologiques	Zone concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone non concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone non concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone concernée
L.151-23 – protection de l’environnement	Zone non concernée
Périmètre d’OAP	Zone non concernée

La zone 2AU est destinée à l’extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l’état et leur ouverture à l’urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n’ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d’information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 – 2AU : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-2AU : Usages et affectations des sols, constructions* et activités interdites

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, constructions* et activités autres que ceux mentionnés à l'article 1.2. 2AU ci-dessous.

Article 1.2-2AU : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants, à condition qu'ils ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions* et installations* destinées à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
- Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions* et installations* autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
- Les travaux de restauration du milieu naturel ou de renaturation, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses).
- Les opérations inscrites en emplacements réservés.
- L'extension limitée et le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de des articles L.151-19 du code de l'urbanisme ainsi que de leurs annexes.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3-2AU : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

Article 1.4-2AU : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 – 2AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-2AU : Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Article 2.2-2AU : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Non règlementé.

Article 2.3-2AU : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4-2AU : Emprise au sol* maximale des constructions*

Non règlementé.

Article 2.5-2AU : Hauteur maximale des constructions*

Non règlementé.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-2AU : Aspect extérieur des constructions*

Non règlementé.

Article 2.7-2AU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-2AU : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-2AU : Obligations en matière de stationnement

Non réglementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – 2AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-2AU : Les accès*

Non règlementé.

Article 3.2-2AU : La voirie*

Non règlementé.

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-2AU : Eau potable

Non règlementé.

Article 3.4-2AU : Assainissement

Non règlementé.

Article 3.5-2AU : Electricité

Non règlementé.

Article 3.6-2AU : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

TITRE V : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone non concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone non concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone non concernée
L.151-23 – protection de l'environnement	Zone concernée
Périmètre d'OAP	Zone concernée

Le secteur Aa est destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Le secteur Ac est destiné à l'implantation et au développement des activités agricoles.

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d'information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 1 - A : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-A : Usages et affectations des sols, constructions* et activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Toutes les constructions* à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*.
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.2-A : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1. Dispositions générales :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Les constructions* et installations* nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
- Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions* et installations* autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
- Les travaux de restauration du milieu naturel ou de renaturation, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses).
- Les opérations inscrites en emplacements réservés.

* se reporter au lexique pour la définition

1.2.2. Dispositions spécifiques au secteur Ac :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions* et installations* nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions* à usage d'habitation dans la limite d'une par chef d'exploitation, au regard du contexte local et des activités agricoles concernées, à condition :
 - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.
 - Que la construction* des bâtiments d'exploitation soit antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
 - Que la surface de plancher* du ou des logements, annexes* comprises, n'excède pas 200 mètres² par exploitation.

1.2.3. Dispositions spécifiques au secteur Aa :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Les abris de pâture pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout.
- Les cribs, serres et stations de pompes et autres équipements techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3-A : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

Article 1.4-A : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 – A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-A : Implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

2.1.1. Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction* ou installation* doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).
- Aux constructions* et installations* nécessaires à des équipements collectifs.

2.1.3. Cas des cours d'eau :

- Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 2.2-A : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

2.2.1. Dispositions générales :

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 3 mètres.

2.2.2. Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).
- Aux constructions* et installations* nécessaires à des équipements collectifs.

2.2.3. Cas des cours d'eau :

- Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-A : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4-A : Emprise au sol* des constructions*

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 2.5-A : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel* à l'assiette de la construction*, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions spécifiques au secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions* et installations* est fixée à :

- Pour les constructions* à destination* d'habitation :
 - 11 mètres au faitage,
 - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou à l'acrotère,
- Pour les autres constructions* et installations* autorisées : 11 mètres hors tout.

2.5.2. Dispositions spécifiques au secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions* et installations* autorisées est fixée à :

- Abris pour animaux : 4 mètres hors tout.

2.5.3. Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux adaptations* et réfections* des constructions* existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux extensions* des constructions* existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-A : Aspect extérieur des constructions*

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.

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

* se reporter au lexique pour la définition

2.6.1. Dispositions spécifiques au secteur Ac :

Pour les constructions* à destination* d'habitation (logement de fonction) :

Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre paysager environnant.

Pour les autres destinations* de constructions* :

Toitures et couvertures :

- Une homogénéité devra être recherchée dans les types de toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction* dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites. Les couleurs seront de teinte mate et sombre.
- Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage rappelant le bois et de teinte sombre sauf justification d'une meilleure intégration paysagère.

Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre. Les clôtures seront constituées de larges mailles, doublées de haies vives*.
- Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
- Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
- Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
- Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

Article 2.7-A : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Non règlementé.

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-A : Espaces libres et plantations

2.8.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction* doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site.

2.8.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

** se reporter au lexique pour la définition*

- Les abords des constructions* de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales, de préférence non allergènes*, de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
- Les surfaces libres de toute construction* ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues de façon à rester perméables aux eaux pluviales (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...). En dehors des espaces de circulation des véhicules, les espaces plantés en pleine terre seront privilégiés.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-A : Obligations en matière de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètre². Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres, de manière satisfaisante.

- Lors de toute opération de construction*, d'extension* ou de changement d'affectation des locaux entraînant l'accueil d'une clientèle ou du public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 - A : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-A : Les accès*

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2-A : La voirie*

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

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-A : Eau potable

Toute construction* ou installation* qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Lorsque la construction* n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Article 3.4-A : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

* se reporter au lexique pour la définition

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-A : Electricité

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 3.6-A : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

TITRE VI : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

** se reporter au lexique pour la définition*

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PPRI	Zone concernée
PAC Risques technologiques	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
L.151-14 – taille minimale de logements	Zone non concernée
L.151-15 – mixité sociale	Zone non concernée
L.151-19 – protection du patrimoine	Zone concernée
L.151-23 – protection de l'environnement	Zone concernée
Périmètre d'OAP	Zone non concernée

La zone N comporte des espaces naturels, ainsi que des parcs, dont la constructibilité est limitée.
Le secteur Nr est destiné à la renaturation d'un parking existant en cas de changement de vocation du site.

Le secteur Nj est destiné au jardinage/maraîchage. (STECAL)

Note des auteurs : les éléments succinctement évoqués ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire opposable. Ils permettent de connaître rapidement et à titre d'information les contraintes et la composition du secteur de la zone.

** se reporter au lexique pour la définition*

SECTION 1 - N : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

THEMATIQUE - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Article 1.1-N : Usages et affectations des sols, constructions* et activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Toutes les constructions* à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes*, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs*,
- Les habitations légères de loisirs*, résidences mobiles de loisirs* et résidences démontables*,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes* isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.2-N : Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1. Dispositions générales :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Les constructions* et installations* nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
- Les constructions*, installations* et aménagements destinés à mettre en valeur les parcs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions* et installations* autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
- Les travaux de restauration du milieu naturel ou de renaturation, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les opérations inscrites en emplacements réservés.
- Les aires de stationnement publiques, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Les serres mobiles nécessaires à l'exploitation agricole.

* se reporter au lexique pour la définition

1.2.2. Dispositions spécifiques au secteur Nr :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Les aires de stationnement, non couvertes et non closes, à condition d'être liées et nécessaires à une activité économique attenante au secteur Nr.

1.2.3. Dispositions spécifiques au secteur Nj :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

- Les abris de jardin, sans fondation, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout et d'une emprise au sol* maximale de 20 m² par lot.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3-N : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

Article 1.4-N : Proportion de logements locatifs sociaux au sein d'un programme de logements

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 2 – N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

THEMATIQUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.1-N : Implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

2.1.1. Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction* ou installation* doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

2.1.2. Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).
- Aux constructions* et installations* nécessaires à des équipements collectifs.

2.1.3. Cas des cours d'eau :

- Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 2.2-N : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction* et des limites séparatives*.

D'autres implantations que celles prévues aux articles « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* » sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.

2.2.1. Dispositions générales :

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 3 mètres.

2.2.2. Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions*.
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées* des constructions* existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux constructions* et installations* techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).
- Aux constructions* et installations* nécessaires à des équipements collectifs.
- Dans le secteur Nj.

2.2.3. Cas des cours d'eau :

- Toute construction* ou installation* doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 2.3-N : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4-N : Emprise au sol* des constructions*

L'emprise au sol* maximale des abris de jardin ne devra pas excéder 20 mètres² par lot.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 2.5-N : Hauteur maximale des constructions*

Modalités d'application de la règle :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel* à l'assiette de la construction*, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions* riveraines et voisines.*

2.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions* et installations* autorisées est fixée à :

- 3,5 mètres hors tout pour les abris de jardin.
- 5 mètres hors tout pour les autres constructions* et installations*.

2.5.2 Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations* et réfections* des constructions* existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité*.
- Aux extensions* des constructions* existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

THEMATIQUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6-N : Aspect extérieur des constructions*

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

2.6.1. Clôtures :

- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives*. Les mailles larges de couleur sombre sont à privilégier.

2.6.2. Façades :

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre paysager environnant.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites. L'aspect bois sera privilégié.

* se reporter au lexique pour la définition

Article 2.7-N : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Non règlementé.

THEMATIQUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Article 2.8-N : Espaces libres et plantations

2.8.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :

- Les surfaces libres de toute construction* ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues de façon à rester perméables aux eaux pluviales (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...). En dehors des espaces de circulation des véhicules, les espaces plantés en pleine terre seront privilégiés.
- Les haies monospécifiques* sont interdites.

THEMATIQUE - STATIONNEMENT

Article 2.9-N : Obligations en matière de stationnement

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

SECTION 3 – N : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1-N : Les accès*

Non règlementé.

Article 3.2-N : La voirie*

Non règlementé.

THEMATIQUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3-N : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

Lorsque la construction* n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Article 3.4-N : Assainissement

Le porteur de projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la région mulhousienne.

3.4.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement 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 considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux usées non domestiques :

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau d'assainissement est soumis à une autorisation préalable du SIVOM. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement agréé par le SIVOM.

3.4.2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins

* se reporter au lexique pour la définition

d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Note de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020).

- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5-N : Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article 3.6-N : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non règlementé.

* se reporter au lexique pour la définition

TITRE VII– LEXIQUE

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions* et installations*.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent, les trottoirs ou les aménagements cyclables. Elle comprend également les emprises d'espaces verts intégrées dans la voirie, et les espaces de stationnement intégrés dans les trottoirs.

Adaptation

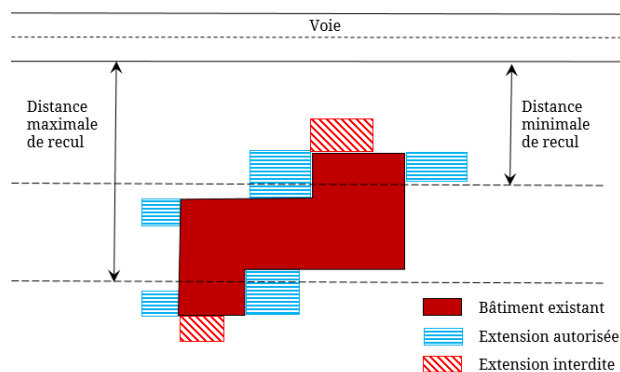
Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport aux voies et emprises publiques :

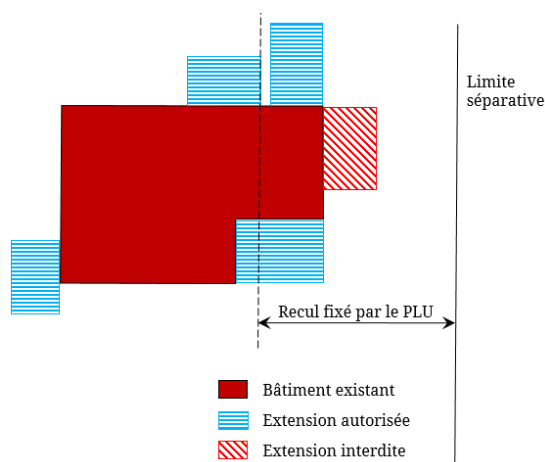
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport à la limite séparative* :

- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative* la plus proche lorsqu'un recul est imposé.

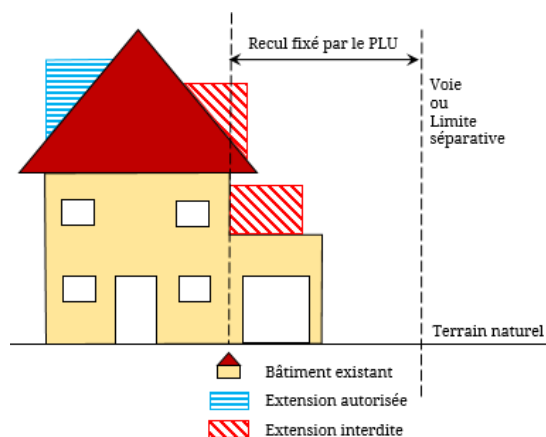


* se reporter au lexique pour la définition

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

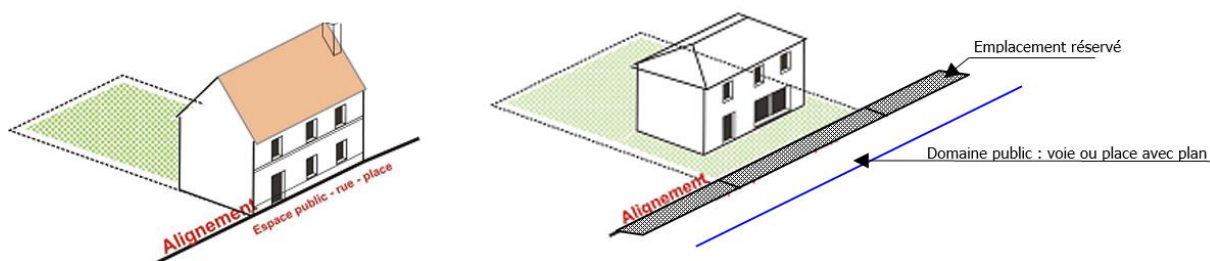
-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Alignement

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.



Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction* principale.

Une annexe est par définition non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine...

* se reporter au lexique pour la définition

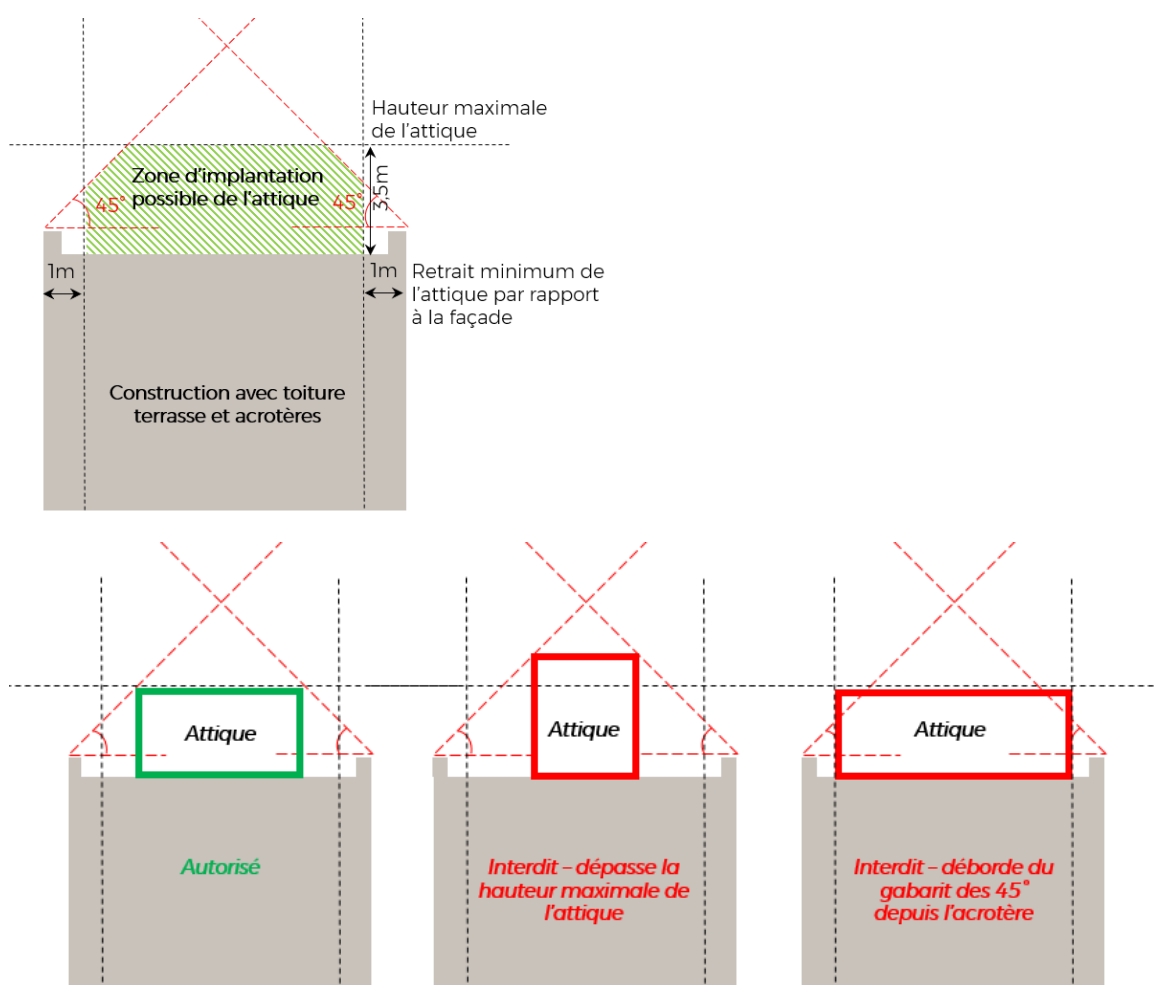
Attique :

Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction* et situé(s) en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Les attiques doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui au sommet de l'acrotère du bâtiment et s'élevant vers l'intérieur de la construction* avec une pente uniforme de 45°.

La hauteur de l'attique ne pourra excéder 3,5 mètres au-dessus de la base de l'acrotère du bâtiment, non compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édicules d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

Les attiques doivent obligatoirement être constitués d'une toiture terrasse.



Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Claire-voie (clôture)

Ouvrage composé d'éléments laissant passer le jour, ouvrage ajouré.

* se reporter au lexique pour la définition

Clôtures (hauteur)

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur sera mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.

Clôtures en limite séparative* :

- La hauteur des clôtures est mesurée verticalement du terrain naturel* à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. (Cf. schéma ci-dessous)



** se reporter au lexique pour la définition*

Calculateur du coefficient de biotope

Eléments généraux du projet	
Surface au sol de la parcelle en m ² (SPAM ²)	
Emprise au sol du/des bâtiments projetés en m ² (ESBATM ²)	

Calcul du coefficient de biotope initial				
Type de surface	Facteur de pondération (FP)	surface en mètres ² (M ²)	Nombre (Nb)	Surface pondérée initiale (SPI)
Surface imperméable (enrobé, pavage, piscine...)	0			calcul : FP x M ² =
Surface partiellement imperméable sans végétation (Pavage drainant, gravier concassé, terre battue, écorce et copeaux de bois, platelage bois...)	0,2			calcul : FP x M ² =
Surface partiellement imperméable avec végétation (Dalles gazon en béton, pavés à joints élargis engazonnés, gravier-gazon...)	0,4			calcul : FP x M ² =
Surface avec végétation sur couche de terre végétale fine (h ≤ 0,80 m)	0,6			calcul : FP x M ² =
Surface avec végétation sur couche de terre végétale épaisse (h ≥ 0,80m)	0,8			calcul : FP x M ² =
Surface avec végétation en pleine terre sur sol naturel	1			calcul : FP x M ² =
Surface de façade verte (h ≥ 1,80 m)	0,6			calcul : FP x M ² =
Surface de toiture sans récupératio/infiltration des eaux de pluie	0			calcul : FP x M ² =
Surface de toiture avec récupératio/infiltration des eaux de pluie	0,3			calcul : FP x M ² =
Surface de toiture végétalisée	0,6			calcul : FP x M ² =
Arbre d'essence locale (par arbre)	10			calcul : FP x Nb =
Haie par tranche complète de linéaire (l ≥ 5m)	10			calcul : FP x Nb =
Valeur initiale	calcul : Somme des SPI =			
Coefficient initial	calcul : SPI / SPAM ² =			

Calcul du coefficient de biotope du projet				
Type de surface	Facteur de pondération (FP)	surface en mètres ² (M ²)	Nombre (Nb)	Surface pondérée projet (SPP)
Surface imperméable	0			calcul : FP x M ² =
Surface partiellement imperméable sans végétation	0,2			calcul : FP x M ² =
Surface partiellement imperméable avec végétation	0,4			calcul : FP x M ² =
Surface avec végétation sur couche de terre végétale fine (h ≤ 0,80 m)	0,6			calcul : FP x M ² =
Surface avec végétation sur couche de terre végétale épaisse (h ≥ 0,80m)	0,8			calcul : FP x M ² =
Surface avec végétation en pleine terre sur sol naturel	1			calcul : FP x M ² =
Surface de façade verte (h ≥ 1,80 m)	0,6			calcul : FP x M ² =
Surface de toiture sans récupératio/infiltration des eaux de pluie	0			calcul : FP x M ² =
Surface de toiture avec récupératio/infiltration des eaux de pluie	0,3			calcul : FP x M ² =
Surface de toiture végétalisée	0,6			calcul : FP x M ² =
Arbre d'essence locale (par arbre)	10			calcul : FP x Nb =
Haie par tranche complète de linéaire (l ≥ 2,5m)	10			calcul : FP x Nb =
Valeur du projet	calcul : Somme des SPP =			
Coefficient du projet	calcul : SPP / SPAM ² =			

Coefficient de l'opération au regard de l'existant		
Coefficient initial	Objectif minimal à atteindre	Coefficient du projet
calcul : SPI / SPAM ² =	cf. règlement écrit =	calcul : SPP / SPAM ² =

Seules les cases en orange ou en bleu clair sont à remplir. Les formules de calcul figurent dedans.
 En l'absence de formule, seule la valeur est à indiquer.
 Ce formulaire en version modifiable et automatisée est disponible en ligne sur le site internet de la commune d'Illzach.

* se reporter au lexique pour la définition

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations* dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition des constructions. A contrario, les installations* techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. De même, les antennes relais sont des installations*.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs*, et aux résidences mobiles de loisirs*.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction* et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 21. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 21 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- Par les sous-destinations qu'elles recouvrent.
- Par référence à leur définition nationale prise par arrêté du 10 novembre 2016, dont les extraits figurent ci-après.

** se reporter au lexique pour la définition*

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions* pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Article 1

La destination de construction* « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction* « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction* commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination restauration recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination “ hôtels ” recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination “ autres hébergements touristiques ” recouvre les constructions*, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

** se reporter au lexique pour la définition*

La sous-destination cinéma recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction* « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction* « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

** se reporter au lexique pour la définition*

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelle(s) réservée(s), dans le cadre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction* durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus.

Essences allergènes (source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.))

Les tableaux ci-dessous recensent les essences potentiellement les plus allergisantes même si d'autres espèces non listées peuvent, en fonction des individus, provoquer également des réactions allergiques.

Le potentiel allergisant peut être :

- **Modéré** (espèces ne devant être plantées qu'en petits nombres)
- **Fort** (espèces ne devant pas être plantées en zones urbaines)

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Hêtres*	Fagacées	Modéré
Chênes*		Modéré
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Saules*	Salicacées	Modéré

* se reporter au lexique pour la définition

Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré
*plusieurs espèces ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.		

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacees	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Mercuriales*	Euphorbiacees	Modéré
Plantains*	Plantaginacees	Modéré
Graminées	Poacees	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacees	Modéré
Pariétaires	Urticacees	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche cespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction* est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, elle est entendue de manière limitée. L'extension peut être verticale, il s'agit dans ce cas d'une surélévation.

* se reporter au lexique pour la définition

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction* dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction*.

S'agissant du terme « extension limitée », il s'entend dans la limite de 20% d'emprise au sol* ou de surface de plancher* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

Fosses de plantations

Les fosses peuvent être individuelles ou continues (rigole ou réseau reliant les arbres entre eux), mais les fosses en rigoles sont à privilégier. Les fosses peuvent être en pleine terre ou selon un mélange terre-pierre. La taille minimale d'une fosse individuelle est de 5m³ pour tous types d'arbres. La taille minimale d'une fosse en réseau est de 4m³ pour tous types d'arbres.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions* démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Haie - Liste des essences pouvant être intégrées dans une haie

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
Épine vinette (épineux)	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Buis commun	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Charme commun	(<i>Carpinus betulus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Noisetier commun	(<i>Corylus avellana</i>)
Cognassier	(<i>Cydonia oblonga</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gesse sauvage	(<i>Lathyrus sylvestris</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Chèvrefeuille arbustif	(<i>Lonicera xylosterum</i>)
Prunellier	(<i>Prunus spinosa</i>)
Groseillier	(<i>Ribes rubrum</i>)
Rosier	(<i>Rosa ssp et cvs</i>)
Églantier (épineux)	(<i>Rosa canina</i>)
Rosier rouillé (épineux)	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Framboisier (épineux)	(<i>Rubus idaeus</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Lilas commun	(<i>Syringa vulgaris</i>)
Viorne lantane	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

* se reporter au lexique pour la définition

Haie monospécifique

La haie* monospécifique n'est constituée que d'une seule essence

Haie vive

La haie* vive associe des arbustes de différentes essences (cf. liste ci-dessus). Généralement un minimum de 3 essences est demandé.

Installation

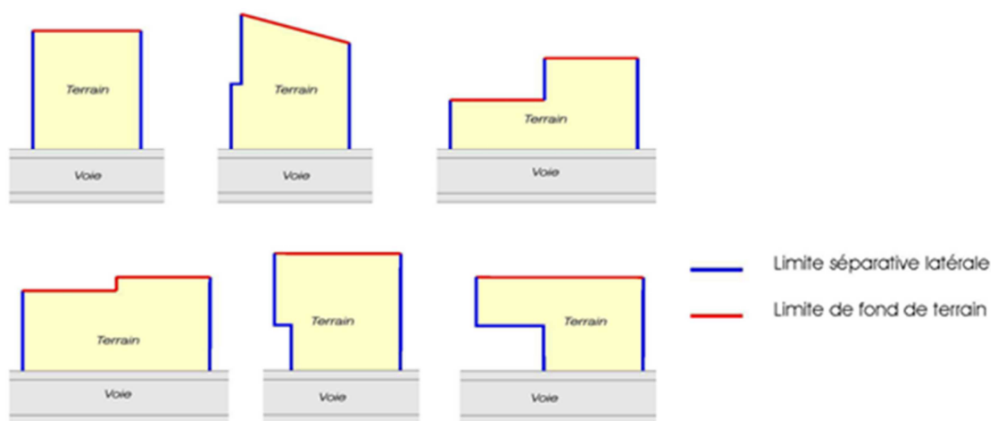
Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction*.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières* privées. Elles sont de deux types :

- Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.
- La limite opposée à la voie constitue la limite séparative* de fond de terrain.



Petite construction

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction* principale. Son emprise est inférieure ou égale à 30 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension*.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les installations* sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et

** se reporter au lexique pour la définition*

occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher

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.

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...

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction* objet du permis.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

** se reporter au lexique pour la définition*



0 100 200 m

PLU d'ILLZACH

Annexe au règlement écrit
Photographie aérienne 2022
Extrait 1/2

PLU approuvé

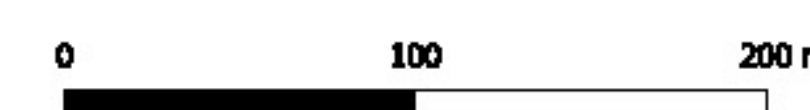
Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
d'Agglomération en date du
14/10/2024.



Le Maire, Remy NEUMANN

Mairie d'Illzach et Agglomération Illzach
Mairie d'Illzach
Atelier inSitu

Logo of the Agglomération Illzach, featuring a stylized 'A' and the text 'AGGLOMERATION ILLZACH'.



PLU approuvé
Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
d'Agglomération en date du
14.10.2024

Le Maire, Président
Rémy NEUMANN

Mairie d'Overath et Agglomération à la Mairie d'Overath
Mairie d'Overath
Atelier inSitu
Bureau d'Urbanisme et d'Aménagement