



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PULVERSHEIM

Pièce 3.1 : Règlement écrit

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil d'agglomération en date du 2 février 2026 :

Le Vice-Président

Rémy NEUMANN



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA.....	13
Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité	14
Article 1.UA : Destinations et sous destinations	
Article 2.UA : Interdictions et conditions de certaines occupations	
Article 3.UA : Mixité fonctionnelle et sociale	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	16
Article 4.UA : Volumétrie et implantation des constructions.	
Article 5.UA : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	
Article 6.UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	
Article 7.UA : Stationnement	
Equipement et réseaux	23
Article 8.UA : Desserte par les voies publiques ou privées	
Article 9.UA : Desserte par les réseaux.	
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB.....	25
Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité	25
Article 1.UB : Destinations et sous destinations	
Article 2.UB : Interdictions et conditions de certaines occupations	
Article 3.UB : Mixité fonctionnelle et sociale	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	27
Article 4.UB : Volumétrie et implantation des constructions.	
Article 5.UB : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	
Article 6.UB : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	
Article 7.UB : Stationnement	
Equipement et réseaux	32
Article 8.UB : Desserte par les voies publiques ou privées	
Article 9.UB : Desserte par les réseaux.	
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC.....	34
Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité	34
Article 1.UC : Destinations et sous destinations	
Article 2.UC : Interdictions et conditions de certaines occupations	
Article 3.UC : Mixité fonctionnelle et sociale	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	38
Article 4.UC : Volumétrie et implantation des constructions.	
Article 5.UC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	
Article 6.UC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	
Article 7.UC : Stationnement	
Equipement et réseaux	44
Article 8.UC : Desserte par les voies publiques ou privées	
Article 9.UC : Desserte par les réseaux.	

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE 46

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 46

Article 1.UE : Destinations et sous destinations

Article 2.UE : Interdictions et conditions de certaines occupations

Article 3.UE : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 48

Article 4.UE : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5.UE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6.UE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7.UE : Stationnement

Equipement et réseaux 53

Article 8.UE : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9.UE : Desserte par les réseaux

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UP 58

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 58

Article 1.UP : Destinations et sous destinations

Article 2.UP : Interdictions et conditions de certaines occupations

Article 3.UP : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 57

Article 4.UP : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5.UP : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6.UP : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7.UP : Stationnement

Equipement et réseaux 62

Article 8.UP : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9.UP : Desserte par les réseaux

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UT 64

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 64

Article 1.UT : Destinations et sous destinations

Article 2.UT : Interdictions et conditions de certaines occupations

Article 3.UT : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 66

Article 4.UT : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5.UT : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6.UT : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7.UT : Stationnement

Equipement et réseaux 68

Article 8.UT : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9.UT : Desserte par les réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 70

Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone AU..... 71

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 71

Article 1.AU : Destinations et sous destinations

Article 2.AU : Interdictions et conditions de certaines occupations

Article 3.AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 74

Article 4.AU : Volumétrie et implantation des constructions.

Article 5.AU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article 6.AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Article 7.AU : Stationnement

Equipement et réseaux 80

Article 8.AU : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9.AU : Desserte par les réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 83

Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone A 83

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 83

Article 1.A : Destinations et sous destinations

Article 2.A : Interdictions et conditions de certaines occupations

Article 3.A : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 85

Article 4.A : Volumétrie et implantation des constructions.

Article 5.A : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article 6.A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Article 7.A : Stationnement

Equipement et réseaux 88

Article 8.A : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9.A : Desserte par les réseaux.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 90

Chapitre 9 – Dispositions applicables à la zone N 91

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 91

Article 1.N : Destinations et sous destinations

Article 2.N : Interdictions et conditions de certaines occupations

Article 3.N : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 93

Article 4.N : Volumétrie et implantation des constructions.

Article 5.N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article 6.N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Article 7.N : Stationnement

Equipement et réseaux 96

Article 8.N : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9.N : Desserte par les réseaux.

ANNEXE : articles du Code de l'Urbanisme cités en référence 99

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent à la commune de Pulversheim (68840).

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que les documents graphiques associés suivants qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain selon la zone ou le secteur indiqué :

- 3a-Plan de zonage (échelles 1/2000 et 1/5000)
- 3b-Plan des éléments protégés (échelles 1/2000 et 1/5000)
- 3c-Secteurs de mixité sociale

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.

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.

En outre, les constructions, aménagements et installations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, elles aussi opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements.

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 prescrite par délibération du 4 mai 2017.

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 11 juillet 2023 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent (cf. extrait de l'arrêté préfectoral en annexe du PLU).

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions.

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.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques pour de équipements ou aménagements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas de fait propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option lors d'une future vente sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir la surface réservée ou, à défaut, de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

OUVRAGES ELECTRIQUES

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et sont ainsi soumis aux règles définies pour ces constructions dans le présent règlement.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

I - Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destination « exploitation agricole »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime

Sous-destination « exploitation forestière »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	recouvre notamment les maisons forestières et les scieries

II - Destination « habitation »

Sous-destination « logement »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
Précisions apportées par l'arrêté	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes); les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois prestations suivantes: petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme

Sous-destination « hébergement »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

III - Destination commerce et activité de services

Sous-destination «artisanat et commerce de détail»	
Contenu fixé par l'arrêté	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
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015

Sous-destination «restauration»	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement

Sous-destination «commerce de gros»	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Sous-destination «cinéma»	
Contenu fixé par l'arrêté	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.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	néant

Sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»	
Contenu fixé par l'arrêté	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
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Sous-destination «hébergement hôtelier et touristique»	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

IV - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Précisions apportées par le guide pour l'ensemble des sous-destinations	Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée
---	--

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	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
Précisions apportées par l'arrêté	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.
Précisions apportées par le guide	constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).
	Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).
	Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Sous-destination « salles d'art et de spectacles »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif

Sous-destination « équipements sportifs »	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...)

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle
Précisions apportées par l'arrêté	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
Précisions apportées par le guide	équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	
Contenu fixé par l'arrêté	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.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Sous-destination « autres équipements recevant du public »	
Contenu fixé par l'arrêté	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
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Précisions apportées par le guide	équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisir ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage

V - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »	
Contenu fixé par l'arrêté	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
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Précisions apportées par le guide	constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « bureau »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	néant

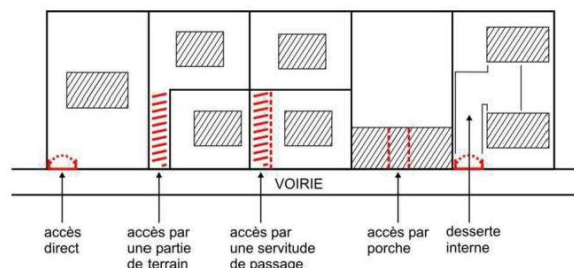
Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Sous-destination « entrepôt »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données

LEXIQUE DES TERMES UTILISES :

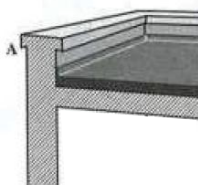
Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Annexe

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.

Bâtiment

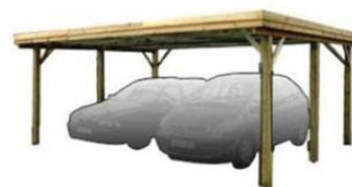
Construction couverte et close.

Berge d'un cours d'eau

- Pour les cours d'eau non domaniaux, la berge est constituée par la limite parcellaire.
- Pour les cours d'eau domaniaux, la berge est constituée par la limite de propriété entre le domaine public et la propriété privée.

Carport

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



Claire-voie

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

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Remblai

Masse de terre rapportée et compactée pour surélever une partie de terrain. Si on demande une pente de 25 % pour un mètre de distance horizontale, la distance verticale est de 0,25 mètre.

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au(x) même(s) propriétaire(s) ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites « zone 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. »

Les zones urbaines présentées au présent chapitre sont divisées en différents types de zones et secteurs :

UA : Zone accueillant le projet d'aménagement du **lotissement des Rosen** principalement voué à l'**habitat**.

UB : Zone à vocation principale d'**habitat**, correspondant à la cité minière et à quelques maisons minières plus excentrées, témoin et représentante du **patrimoine minier résidentiel**.

UC : Zone correspondant aux autres espaces bâtis à vocation principale d'**habitat**, hors zones UA et UB. Elle comprend **des secteurs UCj, strictement limité à un usage de jardin**.

UE : Zone correspondant aux espaces dédiés aux **activités économiques** à dominante artisanale et industrielle. Elle inclut **un secteur UEa** correspondant à l'**Aire de la Thur**, zone industrielle intercommunale.

UP : Zone correspondant aux **équipements publics structurants** (notamment sportifs, scolaires et culturels) regroupés pour l'essentiel sur un même site.

UT : Secteur correspondant aux espaces dédiés au tourisme (**Ecomusée d'Alsace**).

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) : la zone UA correspond à un tissu résidentiel plus dense incluant des immeubles collectifs supérieur à 3 niveaux. Elle couvre le lotissement des Rosen ainsi que le site de l'ancienne Ecole des Mines.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.UA : Destinations et sous destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X
	Hébergement hôtelier et touristique		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		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.UA : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1. - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdites les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
5. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles ainsi que de matériaux non liés à un chantier en cours,

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont autorisées, à condition de :

- ne pas être de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, les installations, constructions et activités,
- ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
- ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines
- ne pas exposer les occupants des constructions nouvelles au radon par des mesures préventives au moment de la conception : pas de pièces de vie en contact avec le sous-sol, étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol au niveau du plancher bas et des remontées des réseaux et joints périphériques, bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire ou cave, ventilé et accessible). *Se reporter aussi au guide « [La boîte à outils du radon](#) » (informations et conseils, Ministère de la Santé et des Solidarités, février 2018).*

Le long de la RD 2 (rue de Cernay), conformément à la zone matérialisée au plan des annexes « 4a - Secteurs soumis à risques », les constructions nouvelles à usage d'habitation de part et d'autre de la rue sont en outre soumises au respect des normes d'isolation acoustique, telles qu'indiquées dans l'arrêté préfectoral figurant dans l'annexe du PLU « 4b - Arrêté préfectoral Bruit ».

L'artisanat et le commerce de détail, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension ou d'un changement de destination, est limité à :

- une surface de vente maximale totale de 400 m², s'il est implanté le long de la rue de Cernay,
- une surface de vente maximale totale de 300 m², s'il est implanté le long de la rue de Mulhouse.

Sur le site de l'ancienne Ecole des Mines, intégré dans un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global », indiqué au plan « 3a – Plan de zonage » au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 10 m²
- les travaux, installations et aménagements nécessaires à la mise en sécurité du site.

Les éléments du patrimoine à protéger :

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ancienne Ecole des Mines, sise 5 rue de Mulhouse, identifiée au plan « 3b – Plan des éléments protégés » :

- **L'extension, la transformation ou la rénovation** de cet élément du patrimoine à protéger sont autorisées **sous condition de préserver et de ne pas altérer** les éléments de façade et/ou de toiture, vus depuis l'espace public, qui participent à son caractère et son identité,
- **La démolition totale ou partielle** de cet élément du patrimoine à protéger est admise **sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir**. Ce permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- **En cas de destruction par un sinistre**, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'édifice et préservant notamment les éléments caractéristiques de sa toiture ou de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public.

En sus des destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont également autorisées les destinations ou constructions suivantes, sous les conditions décrites ci-après de :

1. Les opérations prévues aux emplacements réservés localisés et listé aux plans « 3a - Plan de zonage »,
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée,
3. Le stationnement de caravanes isolées ou de camping-car, uniquement lorsque le véhicule est stationné sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale du propriétaire et utilisateur de la caravane. Le stationnement est limité à une caravane par unité foncière,
4. 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.

Article 3.UA : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1.- Servitude de mixité fonctionnelle

Pour les **locaux commerciaux de la rue de Cernay**, implantés en rez-de-chaussée, situés sur les linéaires repérés au plan « 3A – Plan de zonage », le changement de destination vers l'habitat après la cessation d'activité commerciale n'est autorisé qu'au-delà d'une période de 5 ans après la cessation, sans reprise d'activité sur la période.

3.2.- Servitude de mixité sociale

Le site de l'ancienne école des Mines, rue de Mulhouse, est soumis à un **emplacement réservé désigné « LLS2 »** pour la réalisation d'un programme mixte d'au moins 24 logements, incluant a minima 50% de ce programme en logements locatifs sociaux et des maisons seniors (voir plan 3a du règlement graphique).

Dans les périmètres délimités au plan « 3c – Secteurs de mixité sociale », pour toute opération, qu'il s'agisse de construction neuve ou de renouvellement urbain (transformation, reconstruction, changement de destination), comprenant une programmation de logements, le pétitionnaire doit respecter une proportion minimale de logements locatifs sociaux dans le programme (nombre de logements sociaux à réaliser arrondi à l'entier supérieur) :

- au moins 1 logement locatif social pour les opérations comprenant 4 à 7 logements,
- au moins 30% de logements locatifs sociaux pour les opérations comprenant 8 logements et plus.

Dans le cas d'une division foncière ultérieure au 1^{er} janvier 2025, l'obligation minimale s'applique à l'échelle de l'unité foncière avant division et non à chaque lot issu de la division foncière.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.UA : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Le nu principal de toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies. Cette disposition ne s'applique toutefois pas :

- le long des rues de Mulhouse et de Cernay, où l'implantation à l'alignement de la voie est possible,
- aux carports et abris de vélo, à condition que leurs implantations ne nuisent pas à la visibilité et à la sécurité de la circulation,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes déjà non conformes à la règle de recul, notamment pour les travaux réalisés dans le cadre de la mise en accessibilité ou de l'amélioration de la performance énergétique ou environnementale des constructions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Un minimum de 50% de la longueur des façades est implanté sur cette même ligne d'implantation de constructions.

Des éléments tels que auvents, balcons, loggias ou débords de toiture peuvent être situés en avant de la limite d'implantation, s'ils sont édifiés à au moins 3 mètres de hauteur par rapport au terrain fini. Toutefois, le long des rues de Mulhouse et de Cernay, conformément au règlement de la Voirie Départementale, ces éléments ne sont autorisés que si la largeur de la rue est supérieure à 8 mètres, et, le cas échéant, ils ne doivent pas excéder 0,80 mètre. Ils doivent en outre être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50 mètres.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, etc).

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités d'application des règles :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande, et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable ici.

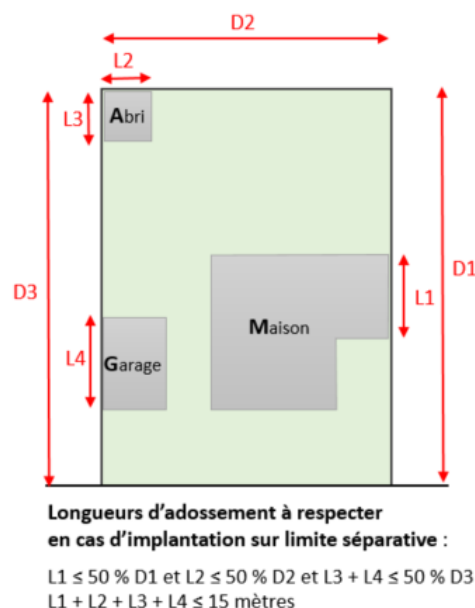
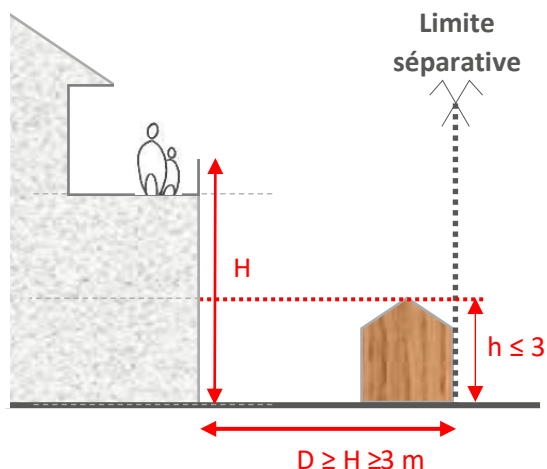
Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

En cas d'implantation en recul par rapport à la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations sur limite séparative est autorisée dans le respect des conditions suivantes cumulatives :

- les limites séparatives (latérales et de fonds de propriété) ne peuvent être surbâties sur plus de la moitié de leur longueur respective,
- la longueur cumulée des constructions sur l'ensemble des limites séparatives ne peut dépasser 15 mètres,
- la hauteur sur limite ne peut dépasser 3 mètres.

*Schémas illustratifs des règles applicables
(aide à la compréhension)*



Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de servitude de cour commune instituée,
- en cas de projet architectural commun aux deux propriétés de part et d'autre de la limite,
- en cas d'adossement à un bâtiment voisin existant implanté sur limite, sans pouvoir dépasser ni sa hauteur ni sa longueur au droit de la limite,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, etc) ou aux adjonctions liées aux économies d'énergie ou de ressources.

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de permettre l'éclairage correct du bâti, un recul minimal **entre deux constructions principales** est à respecter de sorte que les rayons du soleil puissent atteindre toute baie vitrée d'une construction principale, selon un angle inférieur ou égal à 45° au droit de l'appui de la fenêtre, sans être masqués par aucune partie d'une autre construction principale voisine sur l'unité foncière.

Dans tous les cas, la distance entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 2 mètres.

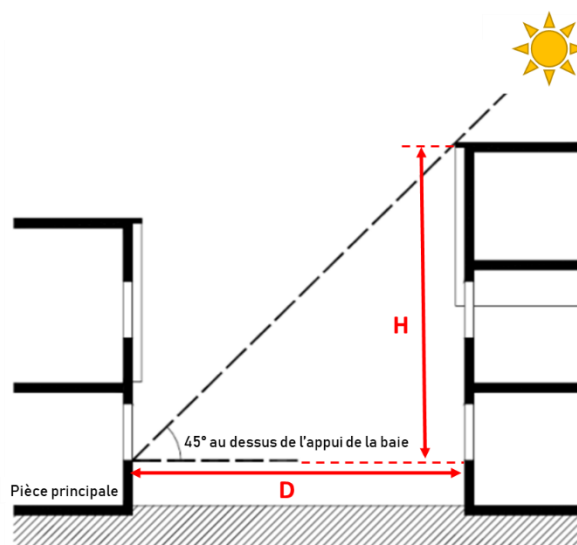


*Schéma illustratif des règles applicables
(aide à la compréhension)*

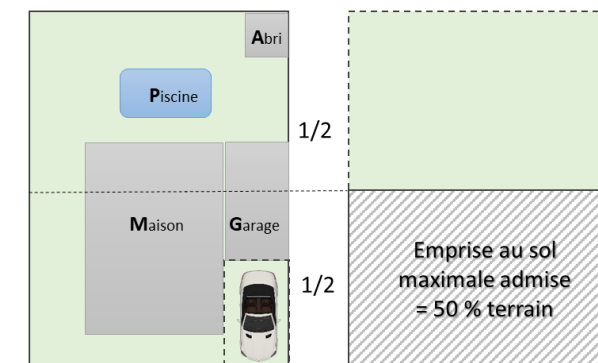
Pour un bon éclairage régulier, les rayons lumineux doivent pouvoir atteindre les baies vitrées sans être masqués par aucune partie de construction vue sous un angle $> 45^\circ$. Ce qui mathématiquement, revient à assurer entre les constructions une distance $D \geq H$ la différence de hauteur entre l'appui de la baie et le point le plus haut de la construction voisine.

4.4. – Emprise au sol des constructions

Pour les opérations à destination d'habitat ou mixte, l'emprise au sol totale cumulée de des constructions (constructions principales et constructions annexes associées) ne doit pas dépasser **50% de la superficie du terrain**.

Pour les opérations visant une autre destination, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

*Schéma illustratif des règles applicables
(aide à la compréhension)*



Calcul de l'emprise au sol :
surfaces cumulées $M + G + A + P \leq 50\%$ de la surface du terrain

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

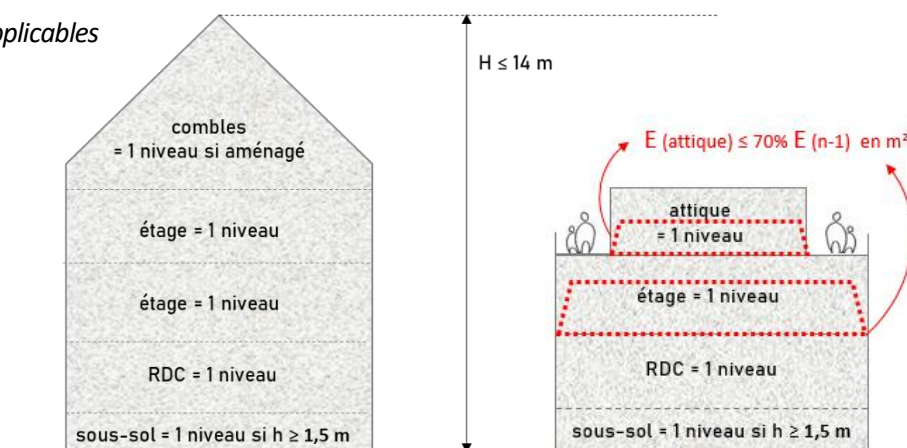
Les éléments techniques en toiture sont à considérer et à comptabiliser dans le calcul de la hauteur.

Dans une construction à usage d'habitation, un sous-sol dépassant de moins d'1,50 mètre le niveau du sol n'est pas comptabilisé comme un niveau d'habitation. Il en est de même pour un comble non aménagé.

Sur les 35 premiers mètres à compter de la rue de Cernay et sur les 40 premiers mètres à compter de la rue de Mulhouse, la hauteur maximale de toute construction est limitée à **14 mètres** au faitage ou à l'acrotère. Les constructions à destination principale d'habitation sont limitées à **4 niveaux habitables** maximum.

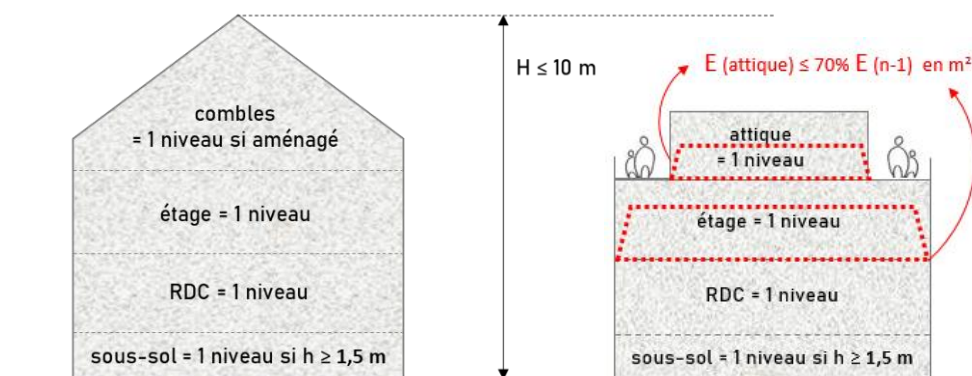
Dans le cas des constructions neuves couvertes par une toiture plate ou de pente inférieure à 15°, le troisième et dernier niveau est conçu en attique, avec une emprise au sol de ce dernier niveau en attique n'excédant pas 70% de celle du niveau directement inférieur et toutes les façades en retrait marqué par rapport à l'étage inférieur.

*Schémas illustratifs des règles applicables
(aide à la compréhension)*



Au-delà des 35 premiers mètres à compter de la rue de Cernay et des 40 premiers mètres à compter de la rue de Mulhouse, la hauteur maximale de toute construction est limitée à **10 mètres** au faitage ou à l'acrotère. Les constructions à destination principale d'habitation sont limitées à **3 niveaux habitables** maximum. Dans le cas des constructions neuves couvertes par une toiture plate ou de pente inférieure à 15°, le troisième et dernier niveau est conçu en attique, avec une emprise au sol de ce dernier niveau en attique n'excédant pas 70% de celle du niveau directement inférieur et toutes les façades en retrait marqué par rapport à l'étage inférieur.

*Schémas illustratifs des règles applicables
(aide à la compréhension)*



Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des **constructions existantes non conformes aux dispositions fixées ci-dessus**, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations au sol de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

Article 5.UA : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

Dans le cas de logements jumelés, l'adoption de coloris différents est admise à condition de respecter une harmonie globale pour l'ensemble de la construction.

5.2.4. Toitures

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures avec une pente inférieure à 5° sont intégralement traitées ou aménagées à leur surface pour contribuer au confort thermique des locaux (végétalisation, panneaux solaires, revêtement à albédo moyen ou fort, etc). Cette règle s'applique tant aux constructions neuves que dans le cas de la réfection complète de la toiture. Pour les toitures de pente supérieure à 5°, cette même disposition est simplement recommandée. *Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.*

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en termes de revêtement et teintes, en cas de recours à une toiture végétalisée ou d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit d'annexe dont l'emprise est inférieure à 20 m².

5.2.5. Eléments techniques

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

Les locaux de stockage des ordures ménagères, dans le cas de résidence collectives, doivent être intégrés dans les bâtiments. Les aires de présentation des ordures ménagères pour la collecte doivent avoir un accès direct ou aisé depuis la rue.

5.2.6. Clôtures

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la clôture.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou sur limite séparative, doivent :

- ne pas excéder 2 mètres de hauteur, avec un mur-bahut limité à 1 mètre de haut le cas échéant,
- être traitées en harmonie entre elles et avec les constructions principales,
- ne pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité de la circulation, notamment en angle de rue ou au débouché d'une voie publique ou privée.

Les clôtures sur rue sont de type légères (grille, dispositif à claire-voie, etc), surmontant ou non un mur bahut.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, également limitée à 2 mètres de hauteur.

Se reporter aussi à la pièce du PLU « 2. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) », document 4 listant les essences végétales recommandées.

Article 6.UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Au moins 2/3 des espaces libres, non occupés pour les constructions et non nécessaires pour la circulation des véhicules et leur stationnement, doivent être aménagés **en pleine terre avec des plantations** (arbres ou arbustes).

Pour toute nouvelle opération de logements collectifs, à défaut d'espace extérieur d'agrément à usage privatif associé à chaque logement (balcon, loggia, terrasse, jardinet, etc) et/ou à défaut d'un espace vert collectif à usage d'agrément existant dans un rayon de 100 mètres, il doit être aménagé **un espace vert collectif ombragé à usage d'agrément** d'au moins 40 m² sur l'unité foncière.

Les remblais, destinés notamment à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction ou à la réalisation d'une terrasse, peuvent être réalisés dans la limite d'une pente de 10% maximum, sans appui sur les clôtures.

Pour le stationnement des logements individuels (maisons) et pour le stationnement banalisé, les places de stationnement réalisées en extérieur sont à aménager en **revêtement semi-perméable ou perméable**, à l'exception d'une place par logement et des places pour handicapés. Une dérogation est possible au cas par cas pour les projets de transformation ou changement de destination.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Éléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, alignements, haies, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique.

Article 7.UA : Stationnement

Modalités d'application des règles :

Sont comptabilisées comme places de stationnement, tant celles aménagées en extérieur dédiée à cet effet, couvertes ou non, que celles en ouvrage (garage, sous-sol, silo à voitures).

La descente de garage ne peut être comptabilisée comme une place de stationnement.

La surface minimale à considérer pour d'un véhicule motorisé standard est de 12 m² (5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain d'une surface suffisante permettant l'accès sécurisé et les manœuvres nécessaires au stationnement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,50 m².

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

7.1. – Dispositions générales

L'aménagement de ces places se fait en dehors des voies de circulation et d'accès, publiques et privées.

Pour les constructions à usage de logement, au moins une place de stationnement pour véhicule motorisé doit être accessible directement depuis l'espace public. Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Pour les nouveaux immeubles collectifs ou ensembles d'immeubles collectifs disposant d'un parking de plus de 10 places (en intérieur ou en extérieur), toutes les places doivent être prééquipées d'une **solution de recharge pour les véhicules électriques**.

Pour les logements collectifs et autres destinations, il doit être implanté un local-abri et/ou arceaux vélos aisément accessibles depuis l'espace public et/ou les entrées du bâtiment.

7.2. – Dispositions quantitatives

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation 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 dans le tableau** ci-après (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SP = surface de plancher (considérer l'emprise au sol du lieu d'accueil de l'activité si activité de plein air)

Destination	Norme minimale véhicules motorisés	Norme minimale deux roues (vélos)	Dispositions supplémentaires
Logement	1,8 place / logement	2 places / logement	Stationnement banalisé visiteur pour les opérations à partir de 4 logements : + 2 places voiture / tranche de 4 logements supplémentaires + 1 place vélo / tranche de 4 logements supplémentaires
Hébergement	1 place / 3 chambres	1 place / 10 chambres	Stationnement banalisé visiteur : + 1 place / tranche de 3 chambres
Commerce et activité de service	3 places / 50 m ² SP minimum 4 places	1 place / 50 m ² SP minimum 3 places	Stationnement livraison ou arrêt minute selon les besoins
Bureau	3 places / 50 m ² SP minimum 4 places	1 place / 50 m ² SP minimum 3 places	
Hôtel, gîte, Restaurant	1 place / 1 chambre 5 places / 50 m ² SP	0,5 place/ chambre minimum 1 place 0,5 place/ 50 m ² SP	Stationnement livraison ou arrêt minute selon les besoins

Equipement et réseaux

Article 8.UA : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

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

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

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code civil reproduit ci-contre : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Se référer également aux règlements de voirie communal ainsi que départemental.

Article 9.UA : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « [*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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) : la zone UB correspond aux maisons minières constituant un patrimoine résidentiel ouvrier remarquable. Elle couvre l'ensemble de la Cité ainsi que quatre maisons situées près de l'ancien Carreau minier Rodolphe.

Pour la préservation de ce patrimoine typique et remarquable, un certain nombre de recommandations architecturales spécifiques sont formulées et regroupées dans un « cahier de recommandations » en annexe du PLU.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.UB : Destinations et sous destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X
	Hébergement hôtelier et touristique	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		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.UB : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1. - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdites les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
5. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles ainsi que de matériaux non liés à un chantier en cours.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Tout projet de démolition d'une construction doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir. Le permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.

En cas de destruction par un sinistre, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'unité et à l'identité architecturale et urbaine du patrimoine minier, notamment pour tous les éléments caractéristiques de celui-ci visibles depuis l'espace public.

Les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont autorisées, à condition de :

- ne pas être de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, les installations, constructions et activités,
- ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
- ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,
- ne pas exposer les occupants des constructions nouvelles au radon par des mesures préventives au moment de la conception : pas de pièces de vie en contact avec le sous-sol, étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol au niveau du plancher bas et des remontées des réseaux et joints périphériques, bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire ou cave, ventilé et accessible). *Se reporter aussi au guide « [La boîte à outils du radon](#) » (informations et conseils, Ministère de la Santé et des Solidarités, février 2018).*

Pour les constructions à usage d'habitation, sont admises uniquement :

- les extensions et les agrandissements des maisons existantes, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité et à l'identité architecturale et urbaine de ce patrimoine minier.
Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.
- les annexes (garage, remise, abri de jardins, etc) liées au corps principal d'habitation, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- la création de nouveaux logements, dans le cadre d'une reconstruction dans un délai de 5 ans suite à un sinistre, dans la limite du nombre de logements existants avant sinistre.

Le long de la RD 2 (rue d'Ensisheim), conformément à la zone matérialisée au plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques », les constructions nouvelles à usage d'habitation, sont en outre soumises au respect des normes d'isolation acoustique, telles qu'indiquées dans l'arrêté préfectoral figurant dans l'annexe du PLU « 4b-Arrêté préfectoral Bruit ».

L'artisanat et le commerce de détail, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension ou d'un changement de destination, est limité à :

- une surface de vente maximale totale de 400 m², s'il est implanté le long de la rue d'Ensisheim jusqu'aux abords du rond-point en étoile d'entrée dans la cité,
- une surface de vente maximale totale de 300 m² dans le reste de la zone UB.

En sus des destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont également autorisées les destinations ou constructions suivantes, sous les conditions décrites ci-après de :

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée,
2. Le stationnement de caravanes isolées ou de camping-car, uniquement lorsque le véhicule est stationné sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale du propriétaire et utilisateur de la caravane. Le stationnement est limité à une caravane par unité foncière,
3. 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.

Article 3.UB : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.UB : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les extensions et agrandissements des constructions d'origine doivent être édifiés à une **distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies**. Toutefois, pour les constructions du type « monofamilial », l'extension côté rue peut s'implanter jusqu'à une distance de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

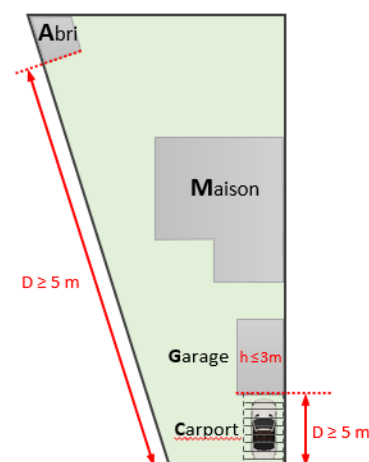
Les annexes dissociées du bâti sont autorisées dans les conditions suivantes :

- respect d'un recul minimal de 5 mètres, exception faite pour les carports si leur implantation ne nuit pas à la visibilité et la sécurité de la circulation,
- en cas d'implantation en avant de la façade de la construction principale, l'annexe ne doit pas dépasser une hauteur totale de 3 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation significative de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain,
- aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voie sur laquelle n'est pas orientée la façade principale.



Implantation des annexes dissociées

Schéma illustratif des règles applicables (aide à la compréhension)

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités d'application des règles :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande, et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable ici.

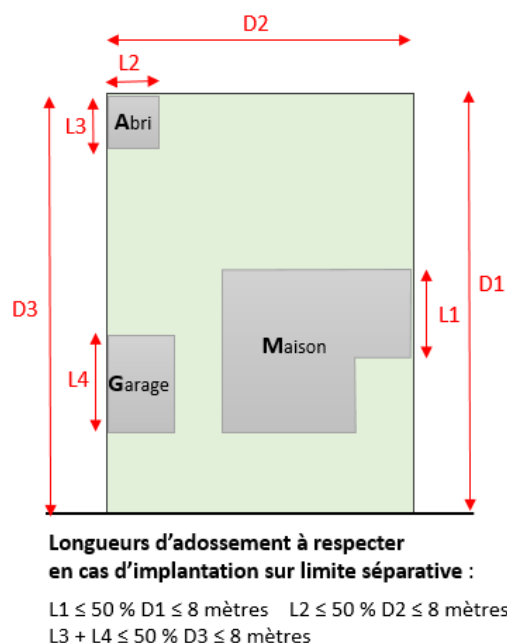
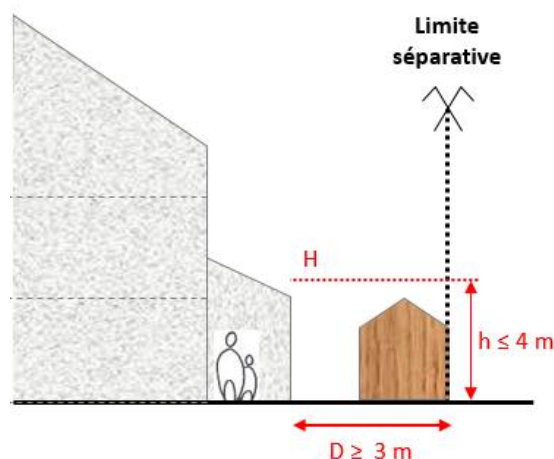
Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

En cas d'implantation en recul par rapport à la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations sur limite séparative est autorisée dans le respect des conditions suivantes cumulatives :

- les limites séparatives (latérales et de fond de propriété) ne peuvent être surbâties sur plus de la moitié de leur longueur respective,
- la longueur d'adossement cumulée de la ou des constructions (existant compris) sur une même limite séparative ne peut être supérieure à la moitié de la longueur linéaire de la limite séparative, sans pouvoir dépasser 8 mètres,
- la hauteur des constructions ne peut dépasser 4 mètres.

Schémas illustratifs des règles applicables (aide à la compréhension)



Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- projet architectural commun aux deux propriétés de part et d'autre de la limite,
- adossement à un bâtiment voisin existant implanté sur limite, implantation possible dans la limite de son gabarit, c'est-à-dire sans pouvoir dépasser ni sa hauteur ni sa longueur au droit de la limite.
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, etc) ou aux adjonctions liées aux économies d'énergie et de ressources.

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

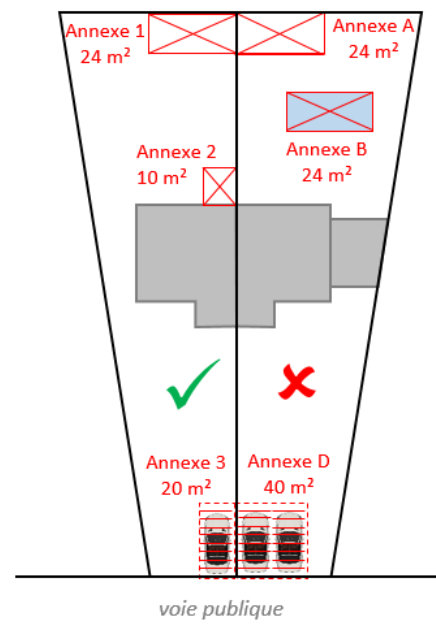
Non règlementé

4.4. – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions du corps principal d'habitation ne peut être supérieure à celle du logement d'origine. Les extensions veillent dans leurs dimensions et implantations à laisser lisible la construction principale d'origine.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

L'emprise au sol d'une annexe dissociée du corps d'habitation est limitée à 45m² par unité et l'intégralité des annexes, sur une unité foncière, ne peut dépasser 75 m² en surface cumulée.



2 cas d'implantation d'annexes multiples :

- ✓ Chaque annexe ≤ 45m² et A1+A2+A3 ≤ 75m²
- ✗ Chaque annexe ≤ 45m² mais A1+A2+A3 = 84 m² ≥ 75m²

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

En zone UB, les éléments techniques en toiture ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les extensions du corps principal d'habitation ne peuvent être d'une hauteur supérieure à **celle de la construction d'origine**.

Dans le cas des annexes dissociées de la construction principale, la hauteur maximale au faitage toit est limitée à 4 mètres. Toutefois, dans le cas des annexes dissociées, implantées en avant de la façade de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

Article 5.UB : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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. Le respect de l'architecture et de l'harmonie d'origine de la cité minière est un critère déterminant de l'appréciation des projets.

Se reporter au cahier de recommandations en annexe du PLU.

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

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

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

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les matériaux de revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes. Dans le cas de logements jumelés, l'adoption de coloris différents est admise à condition de respecter une harmonie globale pour l'ensemble de la construction.

L'usage des volets roulants est admis.

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

5.2.4. Toitures

Tout projet d'extension doit être conçu en harmonie avec la toiture de la construction d'origine. La création de châssis de toit vitrés est autorisée sous réserve que leur taille soit limitée et que leur hauteur soit supérieure à leur largeur.

5.2.5. Éléments techniques

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

5.2.6. Clôtures

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la clôture.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou sur limite séparative, doivent :

- ne pas excéder **2 mètres de hauteur**, avec un mur-bahut limité à 1 mètre de haut le cas échéant,
- être traitées en harmonie entre elles et avec les constructions principales,
- ne pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité de la circulation, notamment en angle de rue ou au débouché d'une voie publique ou privée.

Les clôtures sur rue sont constituées soit d'un grillage à larges mailles soit d'un dispositif à claire-voie ou à latis de bois, surmontant ou non un mur bahut. Dans tous les cas, les matériaux ou dispositifs rendant opaques les clôtures sur rue sont proscrits.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, également limitée à 2 mètres de hauteur.

Se reporter aussi à la pièce du PLU « 2. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) », document 4 listant les essences végétales recommandées.

Article 6.UB : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Au moins 2/3 des espaces libres, non occupés pour les constructions et non nécessaires pour la circulation des véhicules et leur stationnement, doivent être aménagés **en pleine terre avec des plantations** (arbres ou arbustes).

Les remblais, destinés notamment à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction ou à la réalisation d'une terrasse, peuvent être réalisés dans la limite d'une pente de 10% maximum, sans appui sur les clôtures.

Les places de stationnement réalisées en extérieur sont à aménager en revêtement semi-perméable ou perméable, à l'exception d'une place par logement et des places pour handicapés. Une dérogation est possible au cas par cas pour les projets de transformation ou changement de destination.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Eléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, alignements, haies, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique.

Article 7.UB : Stationnement

Modalités d'application des règles :

Sont comptabilisées comme places de stationnement, tant celles aménagées en extérieur dédiée à cet effet, couvertes ou non, que celles en ouvrage (garage, sous-sol, silo à voitures).

La descente de garage ne peut être comptabilisée comme une place de stationnement.

La surface minimale à considérer pour d'un véhicule motorisé standard est de 12 m² (5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain d'une surface suffisante permettant l'accès sécurisé et les manœuvres nécessaires au stationnement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,50 m².

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

7.1. – Dispositions générales

L'aménagement de ces places se fait en dehors des voies de circulation et d'accès, publiques et privées.

Pour les constructions à usage de logement, au moins une place de stationnement pour véhicule motorisé doit être accessible directement depuis l'espace public. *Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.*

Pour les logements collectifs et autres destinations, il doit être implanté un local-abri et/ou arceaux vélos aisément accessibles depuis l'espace public et/ou les entrées du bâtiment.

7.2. – Dispositions quantitatives

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation 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 dans le tableau** ci-après (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SP = surface de plancher (considérer l'emprise au sol du lieu d'accueil de l'activité si activité de plein air)

Destination	Norme minimale véhicules motorisés	Norme minimale deux roues (vélos)	Dispositions supplémentaires
Logement	2 places / logement	2 places / logement	Stationnement banalisé visiteur pour les opérations à partir de 4 logements : + 2 places voiture / tranche de 4 logements supplémentaires + 1 place vélo / tranche de 4 logements supplémentaires

Equipement et réseaux

Article 8.UB : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

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

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

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code civil reproduit ci-contre : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Se référer également aux règlements de voirie communal ainsi que départemental.

Article 9.UB : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « [Doctrines 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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration

En cas d'impossibilité d'infiltrer les 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) : La zone **UC** couvre l'essentiel du tissu urbanisé résidentiel de la commune, du tissu villageois le plus ancien au tissu pavillonnaire en passant par les quelques opérations de résidences collectives. Elle intègre diverses activités économiques, surtout implantée le long des axes de traversées, compatibles avec le tissu résidentiel (services, petits commerces et artisans, ferme).

Le secteur **UCj** concerne la partie arrière de certains terrains, à l'usage exclusif de jardins résidentiels ou de jardins familiaux et à la constructibilité limitée.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.UC : Destinations et sous-destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

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

Article 2.UC : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1.- Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdits les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
4. La création de nouvelles exploitations agricoles,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles ainsi que de matériaux non liés à un chantier en cours,
7. Sur le terrain situé 6 rue de Provence (ancienne décharge), indiqué au plan du règlement graphique « 3a – Plan de zonage » en périmètre d'attente de projet, au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.2. Cette interdiction court sur une durée de 5 ans au plus à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global,
8. **Le long du cours d'eau du Veidrunz** bordant la zone UC, les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions de l'existant à moins de 2 mètres de la rive du cours d'eau,
9. **Dans le secteur UCj**, toutes les destinations et sous destinations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.2.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » s'appliquent dans le tableau de synthèse précédent sont autorisées, à condition de :

- ne pas être de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, les installations, constructions et activités,
- ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
- ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,
- ne pas exposer les occupants des constructions nouvelles au radon par des mesures préventives au moment de la conception : pas de pièces de vie en contact avec le sous-sol, étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol au niveau du plancher bas et des remontées des réseaux et joints périphériques, bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire ou cave, ventilé et accessible). *Se reporter aussi au guide « La boîte à outils du radon » (informations et conseils, Ministère de la Santé et des Solidarités, février 2018).*

Les extensions des exploitations agricoles existantes sont admises dans le respect du règlement sanitaire départemental.

Le long de la RD 2 (rue d'Ensisheim), conformément à la zone matérialisée au plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques », les constructions nouvelles à usage d'habitation de part et d'autre de la rue, sont en outre soumises au respect des normes d'isolation acoustique, telles qu'indiquées dans l'arrêté préfectoral figurant dans l'annexe du PLU « 4b-Arrêté préfectoral Bruit ».

Sur le terrain situé 6 rue de Provence (ancienne décharge), intégré dans un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global », indiqué au plan du règlement graphique « 3a – Plan de zonage » au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 10 m²,
- le changement de destination à l'exception de l'habitat et des activités accueillant du public,
- les travaux, installations et aménagements nécessaires à la dépollution du site.

Dans le secteur UCj, sont autorisées uniquement les annexes liées à l'habitation (abri de jardin, piscine, etc, ...). Aucun nouveau logement ne peut y être édifié.

Sur les terrains soumis à des risques de remontées de la nappe phréatique, tels que matérialisés au plan « **4a**

- Secteurs soumis à risques » :

- La réalisation de parties enterrées pour les constructions situées n'est autorisée que si le plan de prévention des risques "remontées de nappe" conclut à une absence de risque sur ce secteur,
- A défaut d'absence de risque conclue, les ouvrages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que s'ils sont cuvelés ou lorsqu'ils sont situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les éléments du patrimoine à protéger :

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les éléments du patrimoine, identifiés au plan « 3b – Plan des éléments protégés » et listés ci-dessous :

- **L'extension, la transformation ou la rénovation** des éléments du patrimoine identifiés sont autorisées **sous condition de préserver et de ne pas altérer** les éléments de façade et/ou de toiture, vus depuis l'espace public, qui participent à leur caractère et leur identité,
- **La démolition totale ou partielle** des éléments du patrimoine à protéger, identifiés dans le règlement graphique et listés ci-dessous, est admise **sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir**. Ce permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- **En cas de destruction par un sinistre**, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'édifice et préservant notamment les éléments caractéristiques de sa toiture ou de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public.

Éléments du patrimoine	Localisation (adresse)	Éléments du patrimoine	Localisation (adresse)
Maison rurale et grange	24 rue de Guebwiller	Grange	53 rue de Guebwiller
Maison rurale	25 rue de Guebwiller	Maison rurale	55 rue de Guebwiller
Grange	32 rue de Guebwiller	Bunker	55 rue de Guebwiller
Grange	34 rue de Guebwiller	Maison rurale et dépendance	57 rue de Guebwiller
Maison bourgeoise	34 rue de Guebwiller	Grange	57 rue de Guebwiller
Grange	36 rue de Guebwiller	Grenier	57 rue de Guebwiller
Maison rurale	38 rue de Guebwiller	Ancien presbytère	2 Place Ott

Grange	38 rue de Guebwiller	Maison rurale	4 et 5 Place Ott
Maison de maître	42 rue de Guebwiller	Grange	2 rue du 3 Février
Grange	42 rue de Guebwiller	Maison rurale	4 rue du 3 Février
Ensemble de maisons rurales	44 et 46 rue de Guebwiller	Ensemble de maisons rurales	5, 7 et 9 rue du 3 Février
Ensemble de maisons rurales	48, 50 et 52 rue de Guebwiller	Grange	9 rue du 3 Février
Maison rurale	49 rue de Guebwiller		

En sus des destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont également autorisées les destinations ou constructions suivantes, sous les conditions décrites ci-après de :

1. Les opérations prévues aux emplacements réservés localisés et listé aux plans « 3a - Plan de zonage »,
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée,
3. Le stationnement de caravanes isolées ou de camping-car, uniquement lorsque le véhicule est stationné sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale du propriétaire et utilisateur de la caravane. Le stationnement est limité à une caravane par unité foncière,
4. 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.

Article 3.UC : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1.- Servitude de mixité fonctionnelle

Pour les **locaux commerciaux de la rue de Guebwiller et de la rue d'Ensisheim**, implantés en rez-de-chaussée, situés sur les linéaires repérés au plan « 3a – Plan de zonage », le changement de destination vers l'habitat après la cessation de l'activité commerciale n'est autorisé qu'au-delà d'une période de 5 ans après la cessation, sans reprise d'activité sur la période.

3.2.- Servitude de mixité sociale

Le terrain, situé 3 rue de Guebwiller, est soumis à un **emplacement réservé désigné « LLS1 »** pour la réalisation d'un programme mixte d'au moins 30 logements, incluant a minima 50% de ce programme en logements locatifs sociaux et au moins 50% de ces logements sociaux en logements seniors (voir règlement graphique « 3a-Plan de zonage »).

Dans les périmètres délimités au plan « 3c – Secteurs de mixité sociale », pour toute opération incluant des constructions à destination d'habitat, qu'elle soit neuve ou dans le cadre d'un renouvellement urbain (transformation, reconstruction, changement de destination), le pétitionnaire doit respecter une proportion minimale de logements sociaux dans le programme de : (nombre de logements sociaux à réaliser arrondi à l'entier supérieur) :

- au moins 1 logement locatif social pour les opérations comprenant 4 à 7 logements,
- au moins 30% de logements locatifs sociaux pour les opérations comprenant 8 logements et plus.

Dans le cas d'une division foncière ultérieure au 1^{er} janvier 2025, l'obligation minimale s'applique à l'échelle de l'unité foncière avant division et non à chaque lot issu de la division foncière.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.UC : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Le nu principal de toute construction ou installation doit être implanté à une **distance au moins égale à 5 mètres** de l'alignement des voies. Cette distance de recul minimale est abaissée à 2 mètres dans le cas d'une voie uniquement dédiée aux déplacements doux (cheminement piéton et/ou voie cyclable).

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux carports, à condition que leurs implantations ne nuisent pas à la visibilité et la sécurité de la circulation,
- aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voie sur laquelle n'est pas orientée la façade principale,
- à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées ci-dessus, notamment pour les travaux réalisés dans le cadre de la mise en accessibilité ou de l'amélioration de la performance énergétique ou environnementale des constructions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation significative de la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités d'application des règles :

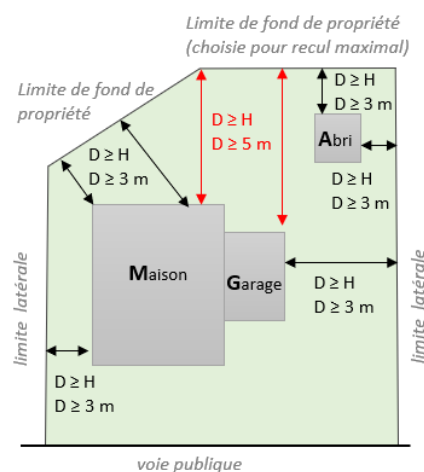
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande, et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable ici.

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

En cas d'implantation en recul :

- par rapport à l'une des limites de fond de propriété (limite séparative sans intersection avec une limite de voie), la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction principale, et le cas échéant de ses extensions et annexes accolées, au point de la limite de fond de propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, afin de dégager une surface suffisante pour un jardin appropriable,
- par rapport aux limites latérales et aux autres limites de fond de propriété, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de toute construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schéma illustratif des règles applicables (aide à la compréhension)



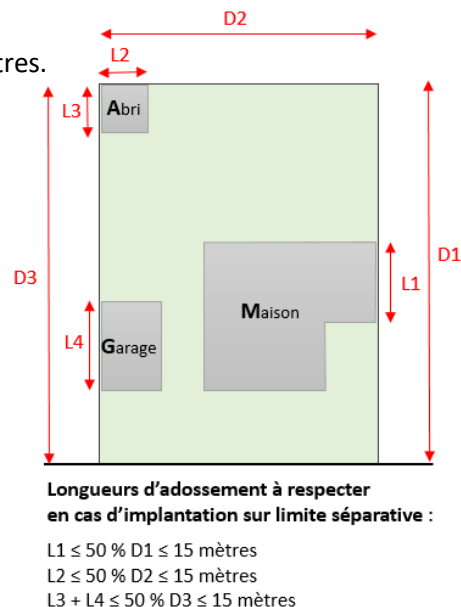
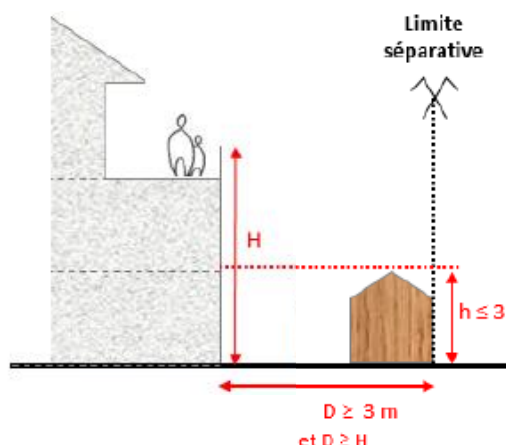
Modalités d'application de la distance minimale par rapport aux limites séparatives si implantation en recul :
 $D \geq H + \text{recul minimum de 3 m ou de 5 m selon :}$
 - le type de limite séparative (latérale, fond de propriété)
 - le type de construction (principale, annexe)

En cas d'implantation sur limite :

L'implantation des constructions et installations sur limite séparative est autorisée dans le respect des conditions suivantes cumulatives :

- les limites séparatives (latérales et de fond de propriété) ne peuvent être surbâtées sur plus de la moitié de leur longueur respective,
- la longueur d'adossement cumulée de la ou des constructions (existant compris) sur une même limite séparative ne peut être supérieure à la moitié de la longueur linéaire de la limite séparative, sans pouvoir dépasser 15 mètres,
- la hauteur des constructions sur limite ne peut dépasser 3 mètres.

Schémas *illustratifs* des règles applicables (aide à la compréhension)



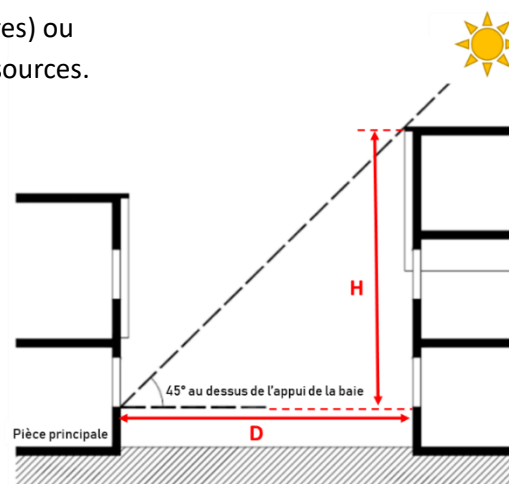
Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- projet architectural commun aux deux propriétés de part et d'autre de la limite,
- adossement à un bâtiment voisin existant implanté sur limite, dans la limite de son gabarit, c'est-à-dire sans pouvoir dépasser ni sa hauteur ni sa longueur au droit de la limite,
- long du Veidrunz, recul minimal des constructions d'au moins 2 mètres,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- constructions et installations de faible emprise nécessaires) ou aux adjonctions liées aux économies d'énergie et de ressources.

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de permettre l'éclairage correct du bâti, un recul minimal **entre deux constructions principales** est à respecter de sorte que les rayons du soleil puissent atteindre toute baie vitrée d'une construction principale, selon un angle inférieur ou égal à 45° au droit de l'appui de la fenêtre, sans être masqués par aucune partie d'une autre construction principale voisine sur l'unité foncière.



Pour un bon éclairage régulier, les rayons lumineux doivent pouvoir atteindre les baies vitrées sans être masqués par aucune partie de construction vue sous un angle > 45°. Ce qui mathématiquement, revient à assurer entre les constructions une distance $D \geq H$ la différence de hauteur entre l'appui de la baie et le point le plus haut de la construction voisine.

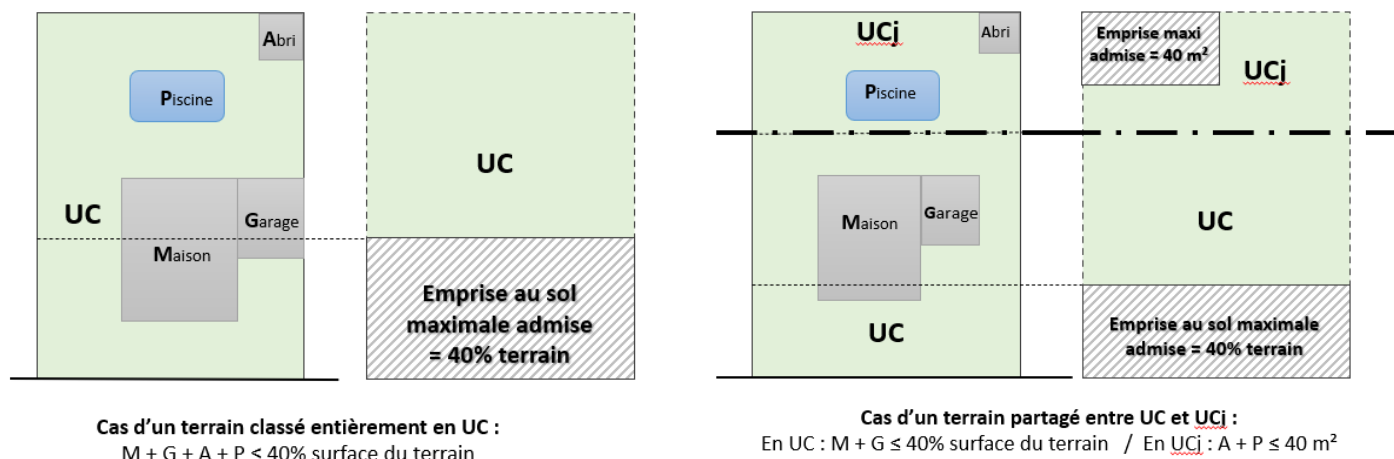
4.4. – Emprise au sol des constructions

Pour les opérations à destination d'habitat ou mixte, l'emprise au sol totale cumulée de toutes les constructions (y compris annexes et piscines construites) ne doit pas dépasser **40% de la superficie du terrain**

Dans le secteur UCj, les abris de jardin sont limités à 12 m², à raison d'un abri par jardin familial. L'emprise au sol totale cumulée de toutes les annexes ne doit pas dépasser 40 m².

Pour les opérations visant une autre destination, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Schémas illustratifs des règles applicables (aide à la compréhension)



4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

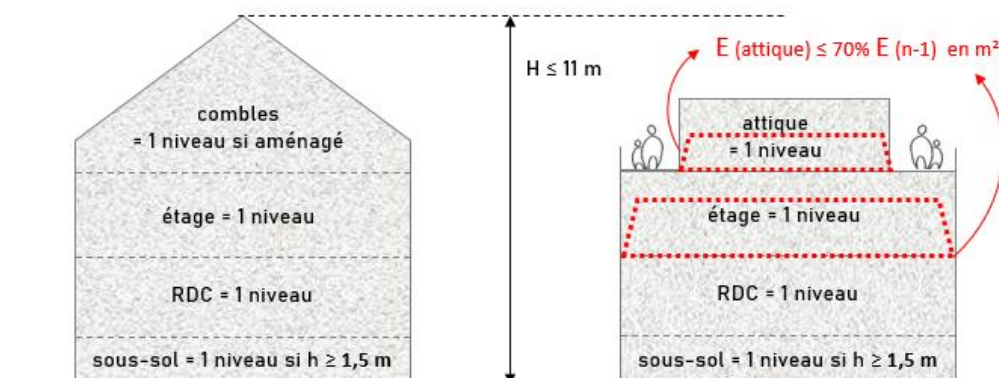
Les éléments techniques en toiture sont à considérer et à comptabiliser dans le calcul de la hauteur.

Dans une construction à usage d'habitation, un sous-sol dépassant de moins d'1,50 mètre le niveau du sol n'est pas comptabilisé comme un niveau d'habitation. Il en est de même pour un comble non aménagé.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à **11 mètres** au faitage ou à l'acrotère.

Les constructions à destination principale d'habitation sont limitées à **2 niveaux habitables maximum à l'égout du toit et 3 au total** y compris comble ou attique. Dans le cas des constructions neuves couvertes par une toiture plate ou de pente inférieure à 15°, le troisième et dernier niveau est conçu en attique, avec une emprise au sol de ce dernier niveau en attique n'excédant pas 70% de celle du niveau directement inférieur et toutes les façades en retrait marqué par rapport à l'étage inférieur.

Schéma illustratif des règles applicables (aide à la compréhension)



Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions fixées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 5.UC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

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

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes. Dans le cas de logements jumelés, l'adoption de coloris différents est admise à condition de respecter une harmonie globale pour l'ensemble de la construction.

5.2.4. Toitures

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures avec une pente inférieure à 5° sont intégralement traitées ou aménagées à leur surface pour contribuer au confort thermique des locaux (végétalisation, panneaux solaires, revêtement à albédo moyen ou fort, etc). Cette règle s'applique tant aux constructions neuves que dans le cas de la réfection complète de la toiture. Pour les toitures de pente supérieure à 5°, cette même disposition est simplement recommandée. *Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.*

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en termes de revêtement et teintes, en cas de recours à une toiture végétalisée ou d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit d'annexe dont l'emprise est inférieure à 20 m².

5.2.5. *Eléments techniques*

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

Les locaux de stockage des ordures ménagères, dans le cas de résidence collectives, doivent être intégrés dans les bâtiments. Les aires de présentation des ordures ménagères pour la collecte doivent avoir un accès direct ou aisé depuis la rue.

5.2.6. *Espace extérieur du logement*

Pour tout nouveau logement collectif, il doit être aménagé au moins un espace extérieur d'agrément à usage privatif d'une surface minimale de 4m² (balcon, loggia, terrasse, jardinet, etc).

Règle dérogatoire :

Cette disposition ne s'applique en cas de création de logement collectif dans une construction existante (extension, transformation, etc) si la configuration d'origine de la construction en rend la réalisation complexe ou très onéreuse.

5.2.7. *Clôtures*

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la clôture.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou sur limite séparative, doivent :

- ne pas excéder **2 mètres de hauteur**, avec un mur-bahut limité à 1 mètre de haut le cas échéant,
- être traitées en harmonie entre elles et avec les constructions principales,
- ne pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité de la circulation, notamment en angle de rue ou au débouché d'une voie publique ou privée.

Les clôtures sur rue sont de type légères (grille, dispositif à claire-voie, etc), surmontant ou non un mur bahut.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, également limitée à 2 mètres de hauteur.

Se reporter aussi à la pièce du PLU « 2. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) », document 4 listant les essences végétales recommandées.

Article 6.UC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Au moins 2/3 des espaces libres, non occupés pour les constructions et non nécessaires pour la circulation des véhicules et leur stationnement, doivent être aménagés **en pleine terre avec des plantations** (arbres ou arbustes).

Les remblais, destinés notamment à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction ou à la réalisation d'une terrasse, peuvent être réalisés dans la limite d'une pente de 10% maximum, sans appui sur les clôtures.

Les places de stationnement réalisées en extérieur sont à aménager en revêtement semi-perméable ou perméable, à l'exception d'une place par logement et des places pour handicapés. Une dérogation est possible au cas par cas pour les projets de transformation ou changement de destination.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Éléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, alignements, haies, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique. Dans le cas de vergers, les sujets à replanter sont des arbres fruitiers.

Article 7.UC : Stationnement

Modalités d'application des règles :

Sont comptabilisées comme places de stationnement, tant celles aménagées en extérieur dédiée à cet effet, couvertes ou non, que celles en ouvrage (garage, sous-sol, silo à voitures).

La descente de garage ne peut être comptabilisée comme une place de stationnement.

La surface minimale à considérer pour d'un véhicule motorisé standard est de 12 m² (5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain d'une surface suffisante permettant l'accès sécurisé et les manœuvres nécessaires au stationnement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,50 m².

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

7.1. – Dispositions générales

L'aménagement de ces places se fait en dehors des voies de circulation et d'accès, publiques et privées.

Pour les constructions à usage de logement, au moins une place de stationnement pour véhicule motorisé doit être accessible directement depuis l'espace public. *Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.*

Pour les nouveaux immeubles collectifs ou ensembles d'immeubles collectifs disposant d'un parking de plus de 10 places (en intérieur ou en extérieur), toutes les places doivent être prééquipées d'une **solution de recharge pour les véhicules électriques.**

Pour les logements collectifs et autres destinations, il doit être implanté un local-abri et/ou arceaux vélos aisément accessibles depuis l'espace public et/ou les entrées du bâtiment.

7.2. – Dispositions quantitatives

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation 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 dans le tableau** ci-après (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SP = surface de plancher (considérer l'emprise au sol du lieu d'accueil de l'activité si activité de plein air)

Destination	Norme minimale véhicules motorisés	Norme minimale deux roues (vélos)	Dispositions supplémentaires
Logement	2 places / logement	2 places / logement	Stationnement banalisé visiteur pour les opérations à partir de 4 logements : + 2 places voiture / tranche de 4 logements supplémentaires + 1 place vélo / tranche de 4 logements supplémentaires
Hébergement	1 place / 3 chambres	1 place / 10 chambres	Stationnement banalisé visiteur : + 1 place / tranche de 3 chambres
Commerce et activité de service	3 places / 50 m ² SP minimum 4 places	1 place / 50 m ² SP minimum 3 places	Stationnement livraison ou arrêt minute selon les besoins
Bureau	3 places / 50 m ² SP minimum 4 places	1 place / 50 m ² SP minimum 3 places	
Hôtel, gîte, Restaurant	1 place / 1 chambre 5 places / 50 m ² SP	0,5 place/ chambre minimum 1 place 0,5 place/ 50 m ² SP	Stationnement livraison ou arrêt minute selon les besoins
Culte, sport/loisirs/associatif	1 place /10m ² SP minimum 5 places	1 place /10m ² SP minimum 5 places	Stationnement supplémentaire si lieu de spectacles/événements

Equipement et réseaux

Article 8.UC : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

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

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

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code civil reproduit ci-contre : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

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

Article 9.UC : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020, en annexe « du PLU ».

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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) : La zone **UE** correspond aux zones d'activités économiques, à vocation dominante d'industrie et d'artisanat. Elle comprend **un secteur spécifique « UEa »** correspondant à la zone d'activité de « l'Aire de la Thur », se distinguant à la fois par son statut d'intérêt communautaire et par les enjeux paysagers liés à sa proximité avec une voie à grande circulation (RD 430).

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.UE : Destinations et sous-destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	en UE	en UEa
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service (accueil clientèle)		X
	Hébergement hôtelier et touristique	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		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	en UE	en UEa
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.UE : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1.- Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse à l'article 1, sont également interdites les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
3. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de matériaux non liés à un chantier en cours.

Dans le secteur UEa, les destinations, occupations et usages des sols sont réglementés par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Thur** (s'y référer). Sont notamment interdits à ce titre :

1. **dans une bande de terrain d'une profondeur de 50 mètres comptés du pied de la digue**, toute construction et remblaiement,
2. **les établissements sensibles**, c'est-à-dire : les activités nécessaires à la gestion de crise, toute activité d'accueil ou d'hébergement de publics/populations vulnérables et les activités pouvant engendrer des pollutions ou des risques pour la population.

Dans la zone UE, hors secteur UEa, sont interdites :

- toute construction nouvelle à usage de logement, y compris de logement de gardiennage,
- toute extension des constructions existantes à usage de logement ainsi que la construction ou l'extension d'annexes à ces logements.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés sous les conditions suivantes :

1. Toutes les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent, sous réserve de :
 - ne pas être de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, les installations, constructions et activités,
 - pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
 - ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,
2. Les constructions à destination de commerce, sous réserve d'une activité de vente annexe à une activité productive principale, dans la limite d'une surface de vente de 300 m²,
3. La transformation des logements existants, uniquement dans le cadre de travaux destinés à l'amélioration des performances énergétiques,
4. Les autres équipements recevant du public, uniquement pour les lieux de culte existants, dans le cadre de travaux destinés à l'amélioration des performances énergétiques,

Dans le secteur UEa uniquement, sont autorisés sous les conditions suivantes :

1. Le logement sous réserve des conditions cumulatives ci-dessous :
 - être destiné aux personnes dont la présence constante sur le site est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements en l'absence de solution de gardiennage à distance (alarme, vidéo-surveillance, ...),
 - dans la limite d'un logement par site, d'une surface de plancher représentant au plus 25% de la surface de plancher des locaux à vocation d'activité sans toutefois excéder 150 m²,
 - être intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités (pas de logement détaché) si les mesures de sécurité le permettent,

- respecter les normes d'isolation acoustique telles qu'indiquées dans l'arrêté préfectoral figurant dans l'annexe du PLU « 4b-Arrêté préfectoral Bruit », s'il est situé dans la bande longeant la RD430, classée au titre du bruit, définie par l'arrêté et matérialisée au plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques ».
- 2. Les constructions à usage de restauration, uniquement pour un établissement de restauration collective à usage des entreprises locales,
- 3. Les abris de pâture, dès lors qu'ils sont démontables, sans dalle et ouverts sur trois côtés,
- 4. Les affouillements ou exhaussements du sol, autres aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion des risques d'inondation.

Sur les terrains soumis à des risques de remontée de la nappe phréatique ou de rupture de digue, tels que matérialisés au plan du règlement graphique :

- La réalisation de parties enterrées pour les constructions n'est autorisée que si le plan de prévention des risques "remontées de nappe" conclut à une absence de risque sur ce secteur,
- A défaut d'absence de risque conclue, les ouvrages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que s'ils sont cuvelés ou lorsqu'ils sont situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe.

Sur les terrains identifiés comme « sites pollués » (présence d'anciennes décharges) au plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques » : en cas de construction, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des terrains et celle des bâtiments futurs doivent être mises en œuvre.

Article 3.UE : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.UE : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Le nu principal de toute construction ou installation doit être implanté à **une distance au moins égale à :**

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 430**,
- **15 mètres** par rapport aux axes des **RD 2 et RD 429**,
- **4 mètres par rapport aux autres voies** et emprises publiques.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- adaptation, réfection ou extension limitée des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées ci-dessus, notamment pour les travaux réalisés dans le cadre de la mise en accessibilité ou de l'amélioration de la performance énergétique ou environnementale des constructions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation significative de la situation existante,
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, etc).

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le nu principal de toute construction ou installation doit être implanté en recul selon une **distance minimale (D)** comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché égale à :

- **dans le cas d'une limite séparative avec une zone résidentielle (UB ou UC) :** à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**,
- **dans le cas d'une limite séparative avec une zone naturelle (N ou Ni) :** à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **8 mètres**,
- **dans le cas de toute autre limite séparative : 4 mètres.**

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, etc) ou aux adjonctions liées aux économies d'énergie et de ressources.

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UEa, dans le cas de logement de gardiennage uniquement :

Afin de permettre l'éclairage correct du bâti, un recul minimal **entre deux constructions principales** est à respecter de sorte que les rayons du soleil puissent atteindre toute baie vitrée de la construction à usage de logement, selon un angle inférieur ou égal à 45° au droit de l'appui de la fenêtre, sans être masqués par aucune partie d'une autre construction principale voisine sur l'unité foncière.

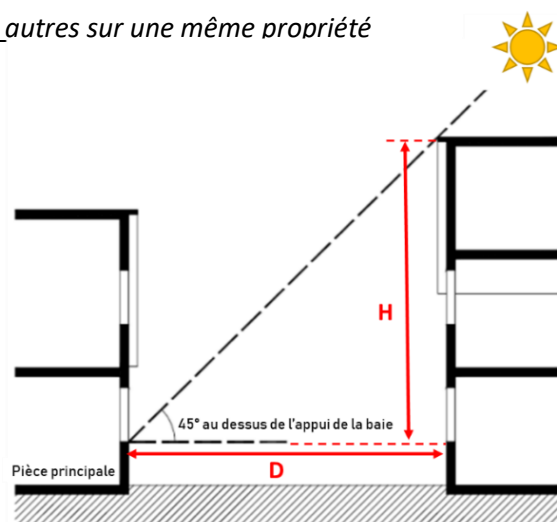


*Schéma illustratif des règles applicables
(aide à la compréhension)*

Pour un bon éclairage régulier, les rayons lumineux doivent pouvoir atteindre les baies vitrées sans être masqués par aucune partie de construction vue sous un angle > 45°. Ce qui mathématiquement, revient à assurer entre les constructions une distance $D \geq H$ la différence de hauteur entre l'appui de la baie et le point le plus haut de la construction voisine.

4.4. – Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UEa, les abris de pâture sont limités à une superficie de 20 m².

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Les éléments techniques en toiture, pour cette zone, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dans la zone UE, hors secteur UEa :

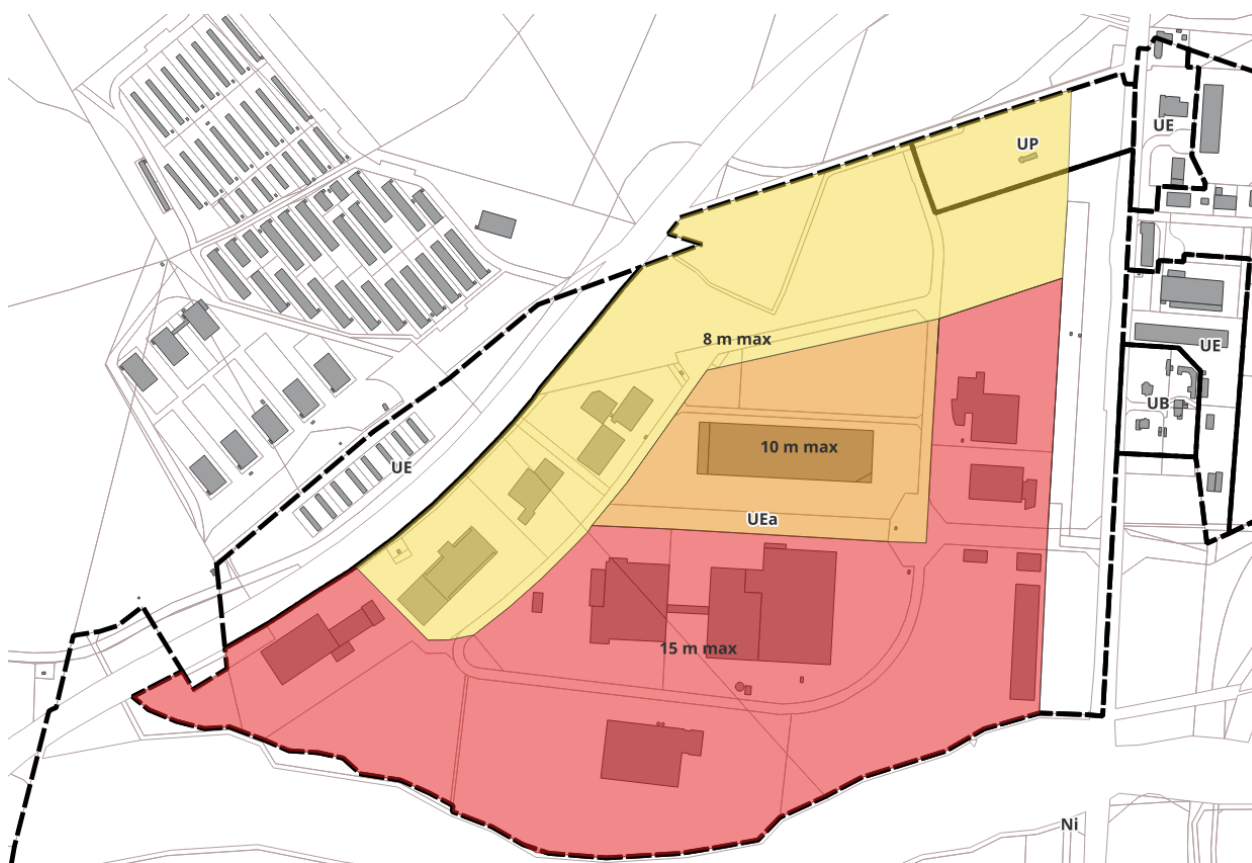
La hauteur maximale de toute construction est limitée à **15 mètres**.

Dans le secteur UEa :

La hauteur des abris de pâture est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faitage.

En raison du caractère inondable du secteur de l'Aire de la Thur, toute construction neuve, de toute destination, doit établir la **hauteur de la dalle du rez-de-chaussée à une cote supérieure à la cote de référence**, sans qu'il soit possible de rehausser le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est différenciée selon les parties de la zone d'activités et leur rapport aux axes de circulation et vues lointaines, tel qu'indiqué sur le plan parcellaire ci-dessous et reporté au plan « 3a – Plan de zonage » :



Règle dérogatoire :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations au sol de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

Article 5.UE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Dans le secteur UEa, le traitement architectural doit tenir compte de la situation géographique exceptionnelle (en avant de la ligne des Vosges) et en vitrine le long d'un axe d'entrée (commune, Ecomusée). Les constructions doivent également **respecter les perspectives monumentales sur le Carreau Rodolphe**.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

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

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

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

Dans le secteur UEa, les zones repérées au plan parcellaire précédent (cf. article 4.5) doivent faire l'objet d'un **traitement particulièrement soigné des façades**, qui permette de conserver une homogénéité de hauteur, d'aspect et de qualité des matériaux.

5.2.4. Éléments techniques

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

Le dépôt et le stockage doivent être masqués par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

5.2.5. Clôtures

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la clôture.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou sur limite séparative, doivent :

- ne pas excéder **2,50 mètres de hauteur**, avec un mur-bahut limité à 1 mètre de haut le cas échéant,
- peuvent être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, également limitée à 2,50 mètres de hauteur.

Les clôtures de type barbelés sont strictement interdites.

Les clôtures sur rue sont de type légères (grille, dispositif à claire-voie, etc), surmontant ou non un mur bahut.

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

Les éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale sont admis, sous réserve d'un traitement de qualité de cette entrée et du respect de la disposition précédente relative à la circulation publique.

En secteur UEa, situé en zone inondable de la Thur (voir plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques »), les clôtures doivent rester perméables et ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales et de crue.

Article 6.UE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces libres non affectées au stockage, aux bassins de rétention, au stationnement et aux surfaces strictement nécessaires à la circulation doivent être **aménagées en pleine terre avec des plantations** (arbres et/ou arbustes). Les espaces compris entre les bâtiments et la rue doivent être traités avec soin particulier pour mettre en valeur la qualité des constructions.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Éléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, alignements, haies, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique.

Article 7.UE : Stationnement

Modalités d'application des règles :

Sont comptabilisées comme places de stationnement, tant celles aménagées en extérieur dédiée à cet effet, couvertes ou non, que celles en ouvrage (garage, sous-sol, silo à voitures).

La surface minimale à considérer pour d'un véhicule motorisé standard est de 12 m² (5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain d'une surface suffisante permettant l'accès sécurisé et les manœuvres nécessaires au stationnement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,50 m².

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

7.1. – Dispositions générales

L'aménagement de ces places se fait **en dehors des voies de circulation** et d'accès, publiques et privées. Il en est de même pour les dégagements nécessaires aux manœuvres et au chargement et déchargement des véhicules. Les nouveaux parkings, ou les parkings existants faisant l'objet d'un réaménagement ou d'une extension, disposent d'un **point de recharge pour véhicules électriques tous les 20 emplacements**.

7.2. – Dispositions quantitatives

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation 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 dans le tableau** ci-après (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SP = surface de plancher (considérer l'emprise au sol du lieu d'accueil de l'activité si activité de plein air)

	Véhicules motorisés	Deux-roues (vélos)	Dispositions supplémentaires
Artisanat, industrie	Selon besoins propres à l'activité	Quelques places pour le personnel	Stationnement livraison si besoin
Bureau	3 places / 50 m ² SP mini 4 places	1 place / 50 m ² SP mini 3 places	
Logement	2 places / logement	2 places / logement	
Centre de congrès	1 place / 10m ² SP mini 5 places	1 place / 10m ² SP mini 5 places	Stationnement supplémentaire si lieu de spectacles/événements

Pour les autres destinations, le nombre de places est à définir de manière à répondre aux besoins du personnel, des usagers et de la destination sans report du stationnement sur la voie publique.

Les normes **peuvent être adaptées pour tenir compte des capacités de mutualisation des aires** de stationnement entre entreprises.

Equipement et réseaux

Article 8.UE : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de **faire demi-tour avec un diamètre de 18 mètres minimum**.

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Les entrées des parcelles doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et la clôture sur rue pour permettre une entrée et une sortie des véhicules lourds attelés d'une remorque en un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée.

Se référer également aux règlements de voirie communal ainsi que départemental.

Article 9.UE : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « [Doctrines 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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 doit 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.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble **débourbeur-séparateur à hydrocarbures** aux caractéristiques appropriées.

9.2.3 Eaux de drainage

Dans le secteur UEa, le débit total doit être inférieur ou égal à celui généré par une imperméabilisation de 35% de la surface. Pour les eaux de drainage, les constructions doivent être prémunies contre des remontées d'eaux souterraines et prévoir le rejet des eaux de drainage dans le réseau d'eaux pluviales.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UP

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) : La zone **UP** correspond aux sites d'équipements publics communaux ou intercommunaux.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.UP : Destinations et sous-destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	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		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.UP : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1.- Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdites les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
3. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles ainsi que de matériaux non liés à un chantier en cours,
4. **Sur le site du Lycée Charles de Gaulle**, indiqué au plan « 3a – Plan de zonage » en périmètre d'attente de projet, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.2. Cette interdiction court sur une durée de 5 ans au plus à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global,
5. **Dans le secteur UP situé dans la zone inondable de la Thur (actuelle déchèterie) : les établissements sensibles**, c'est-à-dire les activités nécessaires à la gestion de crise, toute activité d'accueil ou d'hébergement de publics/populations vulnérables et les activités pouvant engendrer des pollutions ou des risques pour la population.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » s'appliquent dans le tableau de synthèse précédent sont autorisées, à condition de :

- ne pas être de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, les installations, constructions et activités,
- ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
- ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,
- ne pas exposer les occupants des constructions nouvelles au radon par des mesures préventives au moment de la conception : pas de pièces de vie en contact avec le sous-sol, étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol au niveau du plancher bas et des remontées des réseaux et joints périphériques, bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire ou cave, ventilé et accessible). *Se reporter aussi au guide « [La boîte à outils du radon](#) » (informations et conseils, Ministère de la Santé et des Solidarités, février 2018).*

Les constructions à usage de logement sont autorisées sous réserve d'être destiné aux personnes dont la présence constante sur le site est nécessaire **pour assurer la surveillance ou le gardiennage** des établissements.

Le long de la RD 2 (rue d'Ensisheim), conformément à la zone matérialisée au plan des annexes « 4a. Secteurs soumis à risques », les constructions nouvelles à usage d'habitation, sont en outre soumises au **respect des normes d'isolation acoustique**, telles qu'indiquées dans l'arrêté préfectoral figurant dans l'annexe du PLU 4b « Arrêté préfectoral Bruit ».

Les constructions agricoles de type serre sont autorisées.

En sus des destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont également autorisés les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée.

Les éléments du patrimoine à protéger :

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les éléments du patrimoine, identifiés au plan « 3b – Plan des éléments protégés » et listés ci-dessous :

- **L'extension, la transformation ou la rénovation** des éléments du patrimoine identifiés sont autorisées **sous condition de préserver et de ne pas altérer** les éléments de façade et/ou de toiture, vus depuis l'espace public, qui participent à leur caractère et leur identité,
- **La démolition totale ou partielle** des éléments du patrimoine à protéger, identifiés dans le règlement graphique et listés ci-dessous, est admise **sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir**. Ce permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- **En cas de destruction par un sinistre**, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'édifice et préservant notamment les éléments caractéristiques de sa toiture ou de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public.

Eléments du patrimoine	Localisation (adresse)
Mairie-Ecole	1 Place Charles de Gaulle
Mairie-Ecole (bâtiment Alsace)	1 Place Charles de Gaulle
Mairie-Ecole (bâtiment Bretagne)	1 Place Charles de Gaulle
Eglise orthodoxe Saint-Côme et Damien	1 Place Ott
Eglise Saint-Jean	Place Léon Bourgeois
Calvaire	Angle rue d'Ensisheim et rue de Ruelisheim
Bas relief "Croix"	Mur de clôture du cimetière

Sur le site du Lycée Charles de Gaulle, intégré dans un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » indiqué au plan « 3a – Plan de zonage » au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés uniquement :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 10 m²,
- les travaux, installations et aménagements nécessaires à la mise en sécurité du site.

Article 3.UP : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.UP : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non règlementé

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

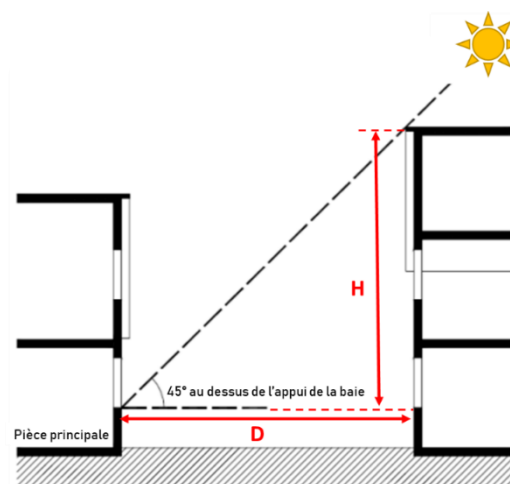
4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de permettre l'éclairage correct du bâti, un recul minimal **entre deux constructions principales** est à respecter de sorte que les rayons du soleil puissent atteindre toute baie vitrée d'une construction principale, selon un angle inférieur ou égal à 45° au droit de l'appui de la fenêtre, sans être masqués par aucune partie d'une autre construction principale voisine sur l'unité foncière.

4.4. – Emprise au sol des constructions

Non règlementé

4.5. – Hauteur maximale des constructions



Pour un bon éclairage régulier, les rayons lumineux doivent pouvoir atteindre les baies vitrées sans être masqués par aucune partie de construction vue sous un angle $> 45^\circ$.
Ce qui mathématiquement, revient à assurer entre les constructions une distance $D \geq H$ la différence de hauteur entre l'appui de la baie et le point le plus haut de la construction voisine.

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Les éléments techniques en toiture, pour cette zone, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dans une construction à usage d'habitation, un sous-sol dépassant de moins d'1,50 mètre le niveau du sol n'est pas comptabilisé comme un niveau d'habitation. Il en est de même pour un comble non aménagé.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à **16 mètres au faitage ou à l'acrotère**.

Règle dérogatoire :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux adaptations et réfections des constructions existantes non conformes, dans la mesure où il n'en résulte pas :

- Une aggravation de la non-conformité
- Une atteinte au caractère et à la qualité paysagère des lieux avoisinants

Article 5.UP : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

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

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

5.2.4. Toitures

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures avec une pente inférieure à 5° sont intégralement traitées ou aménagées à leur surface pour contribuer au confort thermique des locaux (végétalisation, panneaux solaires, revêtement à albédo moyen ou fort, etc). Cette règle s'applique tant aux constructions neuves que dans le cas de la réfection complète de la toiture. Pour les toitures de pente supérieure à 5°, cette même disposition est simplement recommandée.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en termes de revêtement et teintes, en cas de recours à une toiture végétalisée ou d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit d'annexe dont l'emprise est inférieure à 20 m².

5.2.5. Eléments techniques

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent **faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère**.

Dans le cas de nouvelles constructions, les locaux de stockage des ordures ménagères doivent être intégrés dans les bâtiments. Les aires de présentation des ordures ménagères pour la collecte doivent avoir un accès direct ou aisé depuis la rue.

5.2.6. Eléments extérieurs

Le dépôt et le stockage doivent être masqués par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

5.2.7. Clôtures

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la clôture.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou sur limite séparative, doivent :

- ne pas excéder **2,50 mètres de hauteur**, avec un mur-bahut limité à 1 mètre de haut le cas échéant. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas des dispositifs entourant les aires sportives,
- ne pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité de la circulation, notamment en angle de rue ou au débouché d'une voie publique ou privée. (Dans tous les cas, les matériaux ou dispositifs rendant opaques les clôtures sur rue sont proscrits et les clôtures ne doivent pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité de la circulation en angle de rue.)

Les clôtures sur rue sont de type légères (grille, dispositif à claire-voie, etc), surmontant ou non un mur bahut.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, également limitée à 2,50 mètres de hauteur.

Se reporter aussi à la pièce du PLU « 2. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) », document 4 listant les essences végétales recommandées.

Dans le secteur UP situé en zone inondable de la Thur (voir plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques »), les clôtures pleines sont interdites, sauf impératif de sécurité.

Article 6.UP : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces libres non affectés aux aires de récréation, circulation et stationnement doivent être aménagées **en pleine terre avec des plantations** (arbres ou arbustes).

Les remblais, destinés notamment à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction ou à la réalisation d'une terrasse, peuvent être réalisés dans la limite d'une pente de 10% maximum, sans appui sur les clôtures, sauf quand la fonctionnalité et/ou la configuration de l'équipement l'impose.

En cas de projet de réaménagement ou de requalification des espaces extérieurs et de stationnement, les espaces libres et les places de parking extérieures sont traitées en revêtement semi-perméable ou perméable, à l'exception des places de stationnement handicapé.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Éléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (vergers, bosquets, alignements, haies, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 **sont à conserver**. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant leur système racinaire de ces éléments identifiés ne sont autorisés qu'en cas de risque lié à la sécurité ou en cas de mauvais état phytosanitaire, sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique.

Article 7.UP : Stationnement

Modalités d'application des règles :

Sont comptabilisées comme places de stationnement, tant celles aménagées en extérieur dédiée à cet effet, couvertes ou non, que celles en ouvrage (garage, sous-sol, silo à voitures).

La descente de garage ne peut être comptabilisée comme une place de stationnement.

La surface minimale à considérer pour d'un véhicule motorisé standard est de 12 m² (5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain d'une surface suffisante permettant l'accès sécurisé et les manœuvres nécessaires au stationnement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,50 m².

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

7.1. – Dispositions générales

L'aménagement de ces places se fait **en dehors des voies de circulation** et d'accès, publiques et privées. Il en est de même pour les dégagements nécessaires aux manœuvres et au chargement et déchargement des véhicules. Les nouveaux parkings, ou les parkings existants faisant l'objet d'un réaménagement ou d'une extension, disposent d'un **point de recharge pour véhicules électriques tous les 20 emplacements**.

7.2. – Dispositions quantitatives

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation 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 dans le tableau** ci-après (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SP = surface de plancher (considérer l'emprise au sol du lieu d'accueil de l'activité si activité de plein air)

	Véhicules motorisés	Deux-roues (vélos)	Dispositions supplémentaires
Logement	2 places / logement	2 places / logement	
Enseignement	1,5 place par classe	1 place / 4 élèves en primaire 1 place / 8 élèves en secondaire	
Culte, sport / Loisirs / Associatif	1 place / 10m ² SP mini 5 places	1 place / 10m ² SP mini 5 places	Stationnement supplémentaire si lieu de spectacles/événements

Pour les autres destinations, le nombre de places est à définir de manière à répondre aux besoins du personnel, des usagers et de la destination sans report du stationnement sur la voie publique.

Une dérogation est possible lorsqu'une concession à long terme est possible dans un parc public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

Les normes **peuvent être adaptées pour tenir compte des capacités de mutualisation des aires de stationnement** entre équipements.

Equipement et réseaux

Article 8.UP : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code civil reproduit ci-contre : *« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Se référer également aux règlements de voirie communal ainsi que départemental.

Article 9.UP : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « [*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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble **débourbeur-séparateur à hydrocarbures** aux caractéristiques appropriées.

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UT

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) : La zone **UT** correspond à l'extrémité bâtie du site touristique de l'Ecomusée d'Alsace située sur le ban communal de Pulversheim. Ce site est d'ores et déjà géré avec un grand soin à l'architecture et au paysage pour préserver l'identité et le caractère des lieux et du patrimoine qui font l'essence et la vocation de ce musée à ciel ouvert.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.UT : Destinations et sous destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X
	Hébergement hôtelier et touristique		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		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.UT : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1. - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse est également interdite la réalisation de parties enterrées au sein des terrains soumis à des risques de rupture de digue matérialisés au plan de zonage

Au sein des zones humides repérées au plan « 3b – Plan des éléments protégés » sont interdits tous travaux et occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques de ces milieux et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, plantations de résineux, dépôts divers.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » s'appliquent dans le tableau de synthèse précédent sont autorisées :

- à condition d'être liées à l'activité touristique de l'Ecomusée,
- à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Sont également admis :

1. L'édification et la transformation de clôtures,
2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités et aménagements admis dans le secteur.

Les éléments du patrimoine à protéger :

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les éléments du patrimoine, identifiés au plan « 3b – Plan des éléments protégés » et listés ci-dessous :

- **L'extension, la transformation ou la rénovation** des éléments du patrimoine identifiés sont autorisées **sous condition de préserver et de ne pas altérer** les éléments de façade et/ou de toiture, vus depuis l'espace public, qui participent à leur caractère et leur identité,
- **La démolition totale ou partielle** des éléments du patrimoine à protéger, identifiés dans le règlement graphique et listés ci-dessous, est admise **sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir**. Ce permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- **En cas de destruction par un sinistre**, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'édifice et préservant notamment les éléments caractéristiques de sa toiture ou de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public.

Éléments du patrimoine	Localisation (adresse)
Maisons rurales	Ecomusée
Ancienne gare	Ecomusée

Article 3.UT : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.UT : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé

4.2. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.4. – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Pour les ouvrages et constructions à vocation muséographique et patrimoniale, il n'est pas fixé de règle.

Pour tous les autres bâtiments admis dans le secteur et notamment, les constructions nécessaires à l'hébergement touristique, à l'accueil et au fonctionnement du site, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Article 5.UT : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

Les constructions, équipements et installations par leurs caractéristiques et aspect doivent respecter la vocation muséale et patrimoniale de l'ensemble du secteur et tenant compte des paysages et perspectives sur le carreau Rodolphe.

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les matériaux de revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

5.2.4. Toitures

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en termes de revêtement et teintes, en cas de recours à une toiture végétalisée ou d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit d'annexe dont l'emprise est inférieure à 20 m².

5.2.5. Eléments techniques

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

5.2.6. Eléments extérieurs

Le dépôt et le stockage doivent être masqués par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

5.2.7. Clôtures

Non réglementé

Article 6.UT : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces libres non affectées aux aires de récréation, circulation et stationnement doivent être aménagées **en pleine terre avec des plantations** (arbres ou arbustes).

6.2. – Eléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (vergers, bosquets, alignements, haies, ripisylves, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant leur système racinaire de ces éléments identifiés ne sont autorisés qu'en cas de risque lié à la sécurité ou en cas de mauvais état phytosanitaire, sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique.

Article 7.UT : Stationnement

Non réglementé

Equipement et réseaux

Article 8.UT : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article 9.UT : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », février 2020, en annexe du PLU).

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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

DISPOSITIONS 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. »

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) :

La zone AU correspond à des secteurs de développement non équipés ou insuffisamment équipés.

Les zones à urbaniser présentées au présent chapitre sont divisées en deux secteurs :

AUa : Secteur d'extension destiné à l'**habitat**, situé au nord-ouest du village

AUt : Secteur destiné à des **équipements, notamment touristiques**, correspondant à la friche minière du Carreau Rodolphe, inconstructible en attendant la définition d'un projet d'ensemble pour sa reconversion.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est différée et définie par le calendrier figurant au document des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Chapitre 7 – Dispositions applicables aux zones AU

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.AU : Destinations et sous-destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	AUt	AUa
	Hébergement	AUt	AUa
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service (accueil clientèle)	AUt	AUa
	Hébergement hôtelier et touristique	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		AUt
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.AU : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1.- Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdits les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
4. La création de nouvelles exploitations agricoles,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles ainsi que de matériaux non liés à un chantier en cours,
7. **Sur le site de l'ancien Carreau minier Rodolphe**, indiqué au plan « 3a – Plan de zonage » en périmètre d'attente de projet, au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.2. Cette interdiction court sur une durée de 5 ans au plus à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » s'appliquent dans le tableau de synthèse précédent sont autorisées, à condition de :

- ne pas être de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, les installations, constructions et activités,
- ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
- ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,
- ne pas exposer les occupants des constructions nouvelles au radon par des mesures préventives au moment de la conception : pas de pièces de vie en contact avec le sous-sol, étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol au niveau du plancher bas et des remontées des réseaux et joints périphériques, bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire ou cave, ventilé et accessible). *Se reporter aussi au guide « [La boîte à outils du radon](#) » (informations et conseils, Ministère de la Santé et des Solidarités, février 2018).*

En secteur AUa, en sus des destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont également autorisées les destinations ou constructions suivantes, sous les conditions décrites ci-après de :

1. Les opérations prévues aux emplacements réservés localisés et listé aux plans « 3a - Plan de zonage »,
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée,
3. Le stationnement de caravanes isolées ou de camping-car, uniquement lorsque le véhicule est stationné sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale du propriétaire et utilisateur de la caravane. Le stationnement est limité à une caravane par unité foncière,
4. 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,
5. Le stationnement de caravanes isolées ou de camping-car, uniquement lorsque le véhicule est stationné sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale du propriétaire et utilisateur de la caravane. Le stationnement est limité à une caravane par unité foncière.

En secteur AUt, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (antennes relais, etc), en veillant à une mutualisation des installations entre opérateurs.

En secteur AUt, correspondant au site de l'ancien Carreau minier Rodolphe, intégré dans un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » indiqué au plan « 3A – Plan de zonage » au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 10 m²,
- les travaux, installations et aménagements nécessaires à la dépollution et à la mise en sécurité du site,
- au niveau des deux puits miniers, soumis à un risque d'effondrement localisé, les autorisations énoncées ci-dessus sont conditionnées au principe de ne pas accroître la vulnérabilité et le risque.

Les éléments du patrimoine à protéger :

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les éléments du patrimoine, identifiés au plan « 3b – Plan des éléments protégés » et listés ci-dessous :

- **L'extension, la transformation ou la rénovation** des éléments du patrimoine identifiés sont autorisées **sous condition de préserver et de ne pas altérer** les éléments de façade et/ou de toiture, vus depuis l'espace public, qui participent à leur caractère et leur identité,
- **La démolition totale ou partielle** des éléments du patrimoine à protéger, identifiés dans le règlement graphique et listés ci-dessous, est admise **sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir**. Ce permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- **En cas de destruction par un sinistre**, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'édifice et préservant notamment les éléments caractéristiques de sa toiture ou de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public.

Eléments du patrimoine	Localisation (adresse)
Bâtiment d'accueil	Carreau minier Rodolphe
Hangar à cristallisation dit "parapluie"	
Château d'eau	
Bâtiment d'extraction et chevalement Rodolphe 1	
Bâtiment de la machine d'extraction Rodolphe 2	
Bâtiment d'extraction et chevalement Rodolphe 2	
Bâtiment des mélanges	
Hangar de stockage	
Hangar	

Article 3.AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur AUa est soumis sur l'ensemble de son emprise à un **emplacement réservé désigné « LLS3 »**, à destination de mixité sociale, dont le programme est reporté dans le tableau figurant au plan du règlement graphique, à savoir : « programme mixte incluant 24 logements sociaux et des maisons seniors ».

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.AU : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

En secteur AUa, le nu principal de toute construction ou installation doit être implanté à une **distance au moins égale à 5 mètres** de l'alignement des voies. Cette distance de recul minimale est abaissée à 2 mètres dans le cas d'une voie uniquement dédiée aux déplacements doux (cheminement piéton et/ou voie cyclable).

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux carports, à condition que leurs implantations ne nuisent pas à la visibilité et la sécurité de la circulation,
- aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voie sur laquelle n'est pas orientée la façade principale,
- à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation significative de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités d'application des règles :

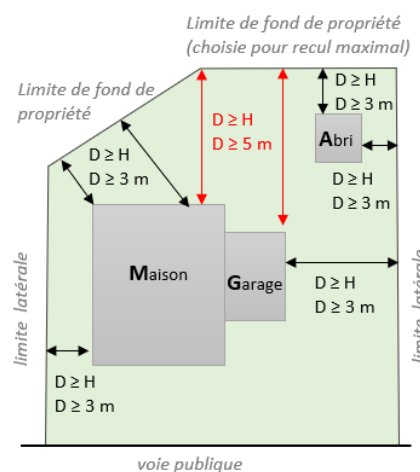
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande, et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable ici.

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

En secteur AUa, en cas d'implantation en recul :

- par rapport à l'une des limites de fond de propriété (limite séparative sans intersection avec une limite de voie), la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction principale, et le cas échéant de ses extensions et annexes accolées, au point de la limite de fond de propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, afin de dégager une surface suffisante pour un jardin appropriable,
- par rapport aux limites latérales et aux autres limites de fond de propriété, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de toute construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schéma illustratif des règles applicables (aide à la compréhension)



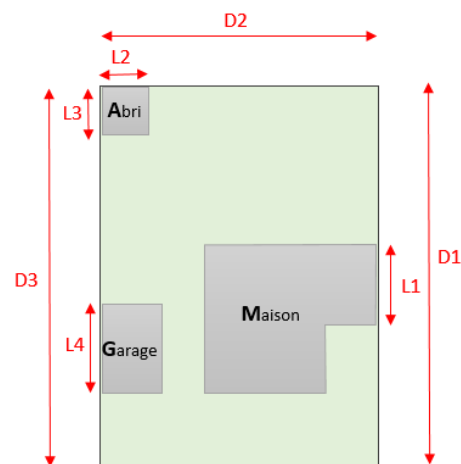
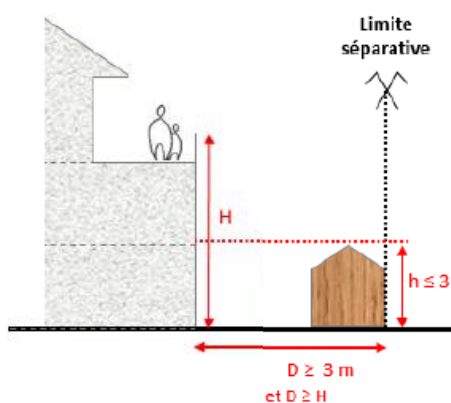
Modalités d'application de la distance minimale par rapport aux limites séparatives si implantation en recul :
 $D \geq H + \text{recul minimum de 3 m ou de 5 m selon :}$
 - le type de limite séparative (latérale, fond de propriété)
 - le type de construction (principale, annexe)

En secteur AUa, en cas d'implantation sur limite :

L'implantation des constructions et installations sur limite séparative est autorisée dans le respect des conditions suivantes cumulatives :

- les limites séparatives (latérales et de fond de propriété) ne peuvent être surbâties sur plus de la moitié de leur longueur respective,
- la longueur d'adossement cumulée de la ou des constructions (existant compris) sur une même limite séparative ne peut être supérieure à la moitié de la longueur linéaire de la limite séparative, sans pouvoir dépasser 15 mètres,
- la hauteur des constructions sur limite ne peut dépasser 3 mètres.

Schémas illustratifs des règles applicables (aide à la compréhension)



Longueurs d'adossement à respecter en cas d'implantation sur limite séparative :

- $L1 \leq 50 \% D1 \leq 15 \text{ mètres}$
- $L2 \leq 50 \% D2 \leq 15 \text{ mètres}$
- $L3 + L4 \leq 50 \% D3 \leq 15 \text{ mètres}$

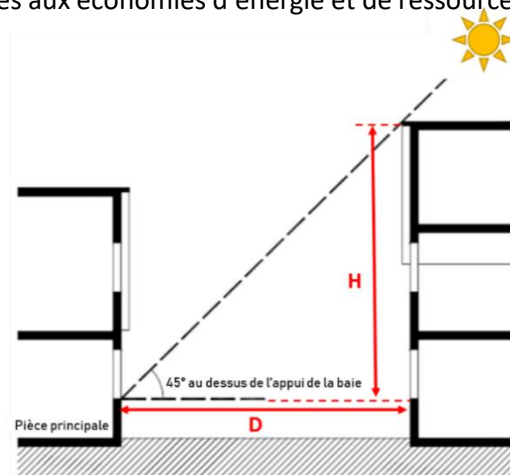
Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- projet architectural commun aux deux propriétés de part et d'autre de la limite,
- adossement à un bâtiment voisin existant implanté sur limite, dans la limite de son gabarit, c'est-à-dire sans pouvoir dépasser ni sa hauteur ni sa longueur au droit de la limite.
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, etc) ou aux adjonctions liées aux économies d'énergie et de ressources.

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur AUa, afin de permettre l'éclairage correct du bâti, un recul minimal **entre deux constructions principales** est à respecter de sorte que les rayons du soleil puissent atteindre toute baie vitrée d'une construction principale, selon un angle inférieur ou égal à 45° au droit de l'appui de la fenêtre, sans être masqués par aucune partie d'une autre construction principale voisine sur l'unité foncière.



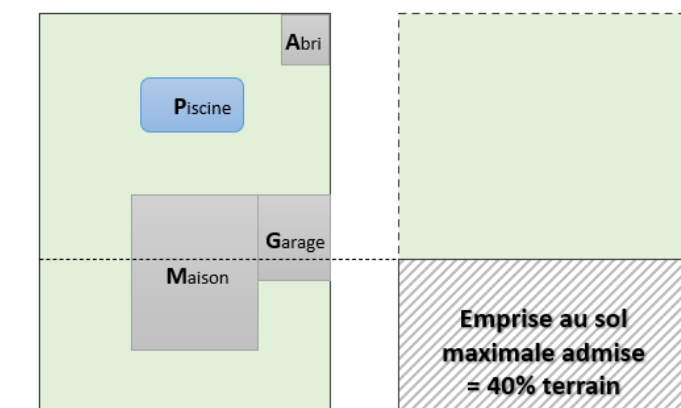
Pour un bon éclairage régulier, les rayons lumineux doivent pouvoir atteindre les baies vitrées sans être masqués par aucune partie de construction vue sous un angle > 45°. Ce qui mathématiquement, revient à assurer entre les constructions une distance $D \geq H$ la différence de hauteur entre l'appui de la baie et le point le plus haut de la construction voisine.

4.4. – Emprise au sol des constructions

En secteur AUa, pour les opérations à destination d'habitat ou mixte, l'emprise au sol totale cumulée de toutes les constructions (y compris annexes et piscines construites) ne doit pas dépasser **40% de la superficie du terrain**.

Pour les opérations visant une autre destination, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Schéma illustratif des règles applicables (aide à la compréhension)



$$M + G + A + P \leq 40\% \text{ surface du terrain}$$

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

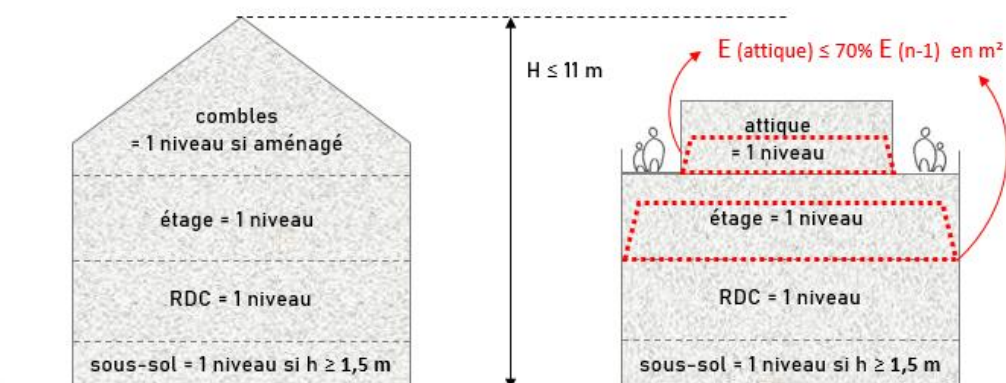
Les éléments techniques en toiture sont à considérer et à comptabiliser dans le calcul de la hauteur.

Dans une construction à usage d'habitation, un sous-sol dépassant de moins d'1,50 mètre le niveau du sol n'est pas comptabilisé comme un niveau d'habitation. Il en est de même pour un comble non aménagé.

En secteur AUa, la hauteur maximale de toute construction est limitée à **11 mètres** au faitage ou à l'acrotère.

Les constructions à destination principale d'habitation sont limitées à **2 niveaux habitables maximum à l'égout du toit et 3 au total** y compris comble ou attique. Dans le cas des constructions neuves couvertes par une toiture plate ou de pente inférieure à 15°, le troisième et dernier niveau est conçu en attique, avec une emprise au sol de ce dernier niveau en attique n'excédant pas 70% de celle du niveau directement inférieur et toutes les façades en retrait marqué par rapport à l'étage inférieur.

Schéma illustratif des règles applicables (aide à la compréhension)



Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions fixées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations au sol de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

En secteur AUt, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 40 mètres pour permettre l'installation d'antennes de télécommunications.

Article 5. AU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.3. – Aspect extérieur des constructions

En secteur AUa :

5.2.1. Bâtiments

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

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes. Dans le cas de logements jumelés, l'adoption de coloris différents est admise à condition de respecter une harmonie globale pour l'ensemble de la construction.

5.2.4. Toitures

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures avec une pente inférieure à 5° sont intégralement traitées ou aménagées à leur surface pour contribuer au confort thermique des locaux (végétalisation, panneaux solaires, revêtement à albédo moyen ou fort, etc). Cette règle s'applique tant aux constructions neuves que dans le cas de la réfection complète de la toiture. Pour les toitures de pente supérieure à 5°, cette même disposition est simplement recommandée. *Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.*

Règles dérogatoires :

Les dispositions présent article ne s'appliquent pas :

- en termes de revêtement et teintes, en cas de recours à une toiture végétalisée ou d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit d'annexe dont l'emprise est inférieure à 20 m².

5.2.5. *Éléments techniques*

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, cage d'ascenseur, poubelle, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

Les locaux de stockage des ordures ménagères, dans le cas de résidence collectives, doivent être intégrés dans les bâtiments. Les aires de présentation des ordures ménagères pour la collecte doivent avoir un accès direct ou aisé depuis la rue.

5.2.6. *Espace extérieur du logement*

Pour tout nouveau logement collectif, il doit être aménagé au moins un espace extérieur d'agrément à usage privatif d'une surface minimale de 4m² (balcon, loggia, terrasse, jardinet, etc).

Règle dérogatoire :

Cette disposition ne s'applique en cas de création de logement collectif dans une construction existante (extension, transformation, etc) si la configuration d'origine de la construction en rend la réalisation complexe ou très onéreuse.

5.2.7. *Clôtures*

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la clôture.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

En secteur AUa :

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou sur limite séparative, doivent :

- ne pas excéder **2 mètres de hauteur**, avec un mur-bahut limité à 1 mètre de haut le cas échéant,
- être traitées en harmonie entre elles et avec les constructions principales,
- ne pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité de la circulation, notamment en angle de rue ou au débouché d'une voie publique ou privée.

Les clôtures sur rue sont de type légères (grille, dispositif à claire-voie, etc), surmontant ou non un mur bahut.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives peuvent être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, également limitée à 2 mètres de hauteur.

Se reporter aussi à la pièce du PLU « 2. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) », document 4 listant les essences végétales recommandées.

Article 6.AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

En secteur AUa :

Au moins 2/3 des espaces libres, non occupés pour les constructions et non nécessaires pour la circulation des véhicules et leur stationnement, doivent être aménagés **en pleine terre avec des plantations** (arbres ou arbustes).

Les remblais, destinés notamment à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction ou à la réalisation d'une terrasse, peuvent être réalisés dans la limite d'une pente de 10% maximum, sans appui sur les clôtures.

Les places de stationnement réalisées en extérieur sont à aménager en revêtement semi-perméable ou perméable, à l'exception d'une place par logement et des places pour handicapés. Une dérogation est possible au cas par cas pour les projets de transformation ou changement de destination.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Éléments naturels et paysagers à protéger

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, alignements, haies, ripisylves, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichage, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichage réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité, etc), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus, en recourant à des essences adaptées au changement climatique.

Article 7. AU : Stationnement

Modalités d'application des règles :

Sont comptabilisées comme places de stationnement, tant celles aménagées en extérieur dédiée à cet effet, couvertes ou non, que celles en ouvrage (garage, sous-sol, silo à voitures).

La descente de garage ne peut être comptabilisée comme une place de stationnement.

La surface minimale à considérer pour d'un véhicule motorisé standard est de 12 m² (5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain d'une surface suffisante permettant l'accès sécurisé et les manœuvres nécessaires au stationnement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,50 m².

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

En secteur AUa :

7.1. – Dispositions générales

L'aménagement de ces places se fait en dehors des voies de circulation et d'accès, publiques et privées.

Pour les constructions à usage de logement, au moins une place de stationnement pour véhicule motorisé doit être accessible directement depuis l'espace public. *Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.*

Pour les nouveaux immeubles collectifs ou ensembles d'immeubles collectifs disposant d'un parking de plus de 10 places (en intérieur ou en extérieur), toutes les places doivent être prééquipées d'une **solution de recharge pour les véhicules électriques.**

Pour les logements collectifs et autres destinations, il doit être implanté un local-abri et/ou arceaux vélos aisément accessibles depuis l'espace public et/ou les entrées du bâtiment.

7.2. – Dispositions quantitatives

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation 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 dans le tableau** ci-après (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SP = surface de plancher (considérer l'emprise au sol du lieu d'accueil de l'activité si activité de plein air)

Destination	Norme minimale véhicules motorisés	Norme minimale deux roues (vélos)	Dispositions supplémentaires
Logement	2 places / logement	2 places / logement	Stationnement banalisé visiteur pour les opérations à partir de 4 logements : + 2 places voiture / tranche de 4 logements supplémentaires + 1 place vélo / tranche de 4 logements supplémentaires
Hébergement	1 place / 3 chambres	1 place / 10 chambres	Stationnement banalisé visiteur : + 1 place / tranche de 3 chambres
Activité de service	3 places / 50 m ² SP minimum 4 places	1 place / 50 m ² SP minimum 3 places	Stationnement livraison ou arrêt minute selon les besoins

Equipement et réseaux

Article 8.AU : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

En secteur AUa :

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

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

En secteur AUt :

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

En secteur AUa :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code civil reproduit ci-contre : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

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

Article 9. AU : Desserte par les réseaux

En secteur AUa :

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

9.5.2 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.

Se reporter à la note « [Doctrines 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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

DISPOSITIONS 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 ».

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) :

La zone **A** correspond aux grands espaces à vocation agricole, bâtis et non bâtis.

Les zones agricoles présentées au présent chapitre sont divisées en deux zones et secteurs :

A : Zone à vocation **agricole constructible**.

Ai : Secteur à vocation **agricole non constructible** car correspondant à des espaces sensibles.

Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone A

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.A : Destinations et sous destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

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

Article 2.A : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1. - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdites les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
5. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles ainsi que de matériaux non liés à un chantier en cours,
6. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles,
7. **Dans le secteur Ai**, toutes les destinations et sous destinations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.2.
8. **Au sein des zones humides** repérées au plan « 3b – Plan des éléments protégés » sont interdits tous travaux et occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques de ces milieux et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, plantations de résineux, dépôts divers.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés :

- les abris de pâture, dans la limite d'un abri par pâture,
- les constructions nécessaires aux installations d'irrigation,
- les travaux et aménagements utiles à la gestion et restauration des zones humides et leur valorisation écologique,
- les opérations prévues aux emplacements réservés localisés et listé aux plans « 3a - Plan de zonage »,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée,

En zone A, hors secteur Ai, sont également autorisées :

- les constructions à usage d'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation existante à laquelle elles sont rattachées. A défaut, une distance minimale de tout point de la construction agricole à la limite de la zone UC est à respecter : 100 m pour les constructions liées aux activités d'élevage et 50 m pour les constructions liées aux activités céréalières ou maraichères ou autres,
- 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,
- les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire et dans la limite d'une surface de plancher maximale de 200 mètres carrés (extensions comprises). En outre, **le long de la RD 2 (rue de Cernay)**, conformément à la zone matérialisée au plan des annexes « 4a- Secteurs soumis à risques », les constructions nouvelles à usage d'habitation, soumises au respect des normes d'isolation acoustique, telles qu'indiquées dans l'arrêté préfectoral figurant dans l'annexe du PLU « 4b-Arrêté préfectoral Bruit »,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de type ouvrages et équipements linéaires liés aux réseaux, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,
- les constructions et installations pour la production d'énergies renouvelables. Dans le cas de production d'énergie photovoltaïque, les installations doivent exclusivement être de type agrivoltaïque, tel qu'entendu par les articles L.111-27 du Code de l'Urbanisme et L314-36 du Code de l'Energie.

En secteur Ai, sont également autorisés :

- les locaux et installations techniques, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation des forages pour l'alimentation en eau potable, ainsi que les travaux hydrauliques d'intérêt général,
- les aménagement, installations et locaux nécessaires à l'activité d'aéromodélisme, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m², sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles environnantes et la qualité de la zone humide,
- les travaux et aménagements utiles à la gestion et restauration des zones humides et leur valorisation écologique.

Article 3.A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.A : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Le nu principal de toute construction ou installation doit être implanté à **une distance au moins égale à :**

- **15 mètres** par rapport aux axes de la **RD 2**.
- **6 mètres** par rapport à l'alignement des **autres voies** et emprises publiques et aux chemins d'exploitation.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- adaptation, réfection ou extension limitée des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation significative de la situation existante,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.4. – Emprise au sol des constructions

La superficie des abris de pâture n'est pas réglementée.

Les constructions abritant les installations d'irrigation sont limitées à une superficie de 10 m².

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Les éléments techniques en toiture, pour cette zone, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur maximale de toute autre construction est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les silos de stockage,
- 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage pour les abris de pâture,
- 15 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Article 5.A : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. Bâtiments

Les bâtiments principaux de l'exploitation et la maison d'habitation éventuelle sont implantés de façon à présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les abris de pâture sont couverts et ouverts sur au moins un grand côté (pas de mur ou paroi).

5.2.2. Matériaux

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

5.2.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant pour garantir une bonne intégration paysagère.

5.2.4. Toitures

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site.

5.2.5 Eléments techniques

Les éléments techniques installées en façade, en toiture et aux abords des constructions (pompe à chaleur, climatiseur, récupérateur d'eau, panneaux solaires, etc) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et/ou paysagère.

5.2.6. *Eléments extérieurs*

Le dépôt et le stockage doivent être masqués par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

5.2.7. *Clôtures*

Les clôtures sont préférentiellement constituées de **haies vives**. En cas de clôture d'une autre nature, celle-ci est doublée d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues et édifiée par ailleurs de manière à permettre le passage de la petite faune. Ces haies vives peuvent être discontinues sur une partie du linéaire (*se reporter à la pièce du PLU « 2. OAP », chapitre « Trame verte et bleue, paysage et agriculture »*).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole (pâturage, protection de plants).

Article 6.A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces libres non affectées au stockage, aux bassins de rétention, au stationnement et non strictement nécessaires à la circulation doivent être **laissées ou aménagées en pleine terre**. Les espaces compris entre les bâtiments et les voies doivent être traités avec un soin particulier pour mettre en valeur la qualité des constructions.

Les remblais, destinés notamment à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction ou à la réalisation d'une terrasse, peuvent être réalisés dans la limite d'une pente de 10% maximum, sans appui sur les clôtures.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Eléments naturels et paysagers à protéger/à créer

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, alignements, haies, ripisylves, bandes enherbées, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver ou à créer afin de renforcer le maillage écologique du territoire (espaces à planter puis à conserver). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus en recourant à des essences adaptées au changement climatique. Dans le cas de vergers, les sujets à replanter sont des arbres fruitiers.

Les bandes enherbées repérées le long de certains cours d'eau ou fossés sont à préserver en tant que telles sur une largeur minimale de 6 mètres à compter de la berge du cours d'eau ou fossé. Cette disposition s'applique pour les berges classées en zone agricole (de part et d'autre du cours d'eau ou fossé le cas échéant).

Article 7.A : Stationnement

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

Les places de stationnement réalisées en extérieur (hors garage ou hangar) sont à aménager en revêtement perméable ou semi-perméable.

Equipement et réseaux

Article 8.A : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

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

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Se référer également aux règlements de voirie (communal ainsi que départemental).

Article 9.A : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En l'absence de réseau : les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents, en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

9.5.2 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.

Se reporter à la note « 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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

DISPOSITIONS 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. »

Rappel du rapport de présentation (valeur non réglementaire) :

La zone **N** correspond aux espaces forestiers ou naturels, caractérisés par des enjeux de biodiversité et/ou de paysage.

Les zones naturelles présentées au présent chapitre sont divisées en deux zones et secteurs :

N : Zone à vocation **forestière constructible**

Ni : secteurs **forestiers ou boisés inconstructibles** car sensibles

NI : secteur public dédié aux **loisirs** (notamment pêche) autour de l'étang communal

Nt : secteur à **vocation touristique**, correspondant à la partie pastorale de l'Ecomusée

Nv : secteurs à vocation de **production fruitière, potagère et de biodiversité**, correspondant aux ensembles de vergers et futurs jardins vivriers rue de Cernay

Np : secteurs dédiés aux **équipements publics** (liés aux réseaux de télécommunications).

Chapitre 9 – Dispositions applicables en zone N

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.N : Destinations et sous destinations

Synthèse des principales destinations et sous-destinations (celles réglementées par le code de l'urbanisme) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	en N, Ni, NI, Np et Nv	en Nt et Nv
	Exploitation forestière	en Np, Ni, NI, Nt et Nv	en N
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	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	en NI, Nt et Nv	en N, Na et Ni
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	en N, Ni, Np et Nv	en NI et Nt
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 2.N : Interdictions et conditions de certaines occupations

2.1. - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Outre les destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « interdites » dans le tableau de synthèse, sont également interdites les installations, constructions et activités telles que :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
5. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de matériaux non liés à un chantier en cours,
6. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles,
7. **Dans les secteurs Ni, NI, Np, Nt et Nv**, toutes les destinations et sous destinations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.2.
8. **Au sein des zones humides** repérées au plan « 3b – Plan des éléments protégés » sont interdits tous travaux et occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques de ces milieux et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, plantations de résineux, dépôts divers.

2.2. – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

En sus des destinations et/ou sous-destinations concernées par la colonne « autorisées sous conditions » dans le tableau de synthèse précédent sont également autorisés :

- les opérations prévues aux emplacements réservés localisés et listé aux plans « 3a - Plan de zonage »,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, ou liés à des fouilles archéologiques préalables à une activité autorisée.

En zone N (hors secteurs Ni, NI, Np et Nv), sont autorisées :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de ne pas se situer dans le couloir d'une ligne électrique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateur, etc).

En secteur Np, sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (antennes relais, etc), en veillant à une mutualisation des installations entre opérateurs.

En secteur Ni, sont autorisés uniquement :

- les travaux de rénovation et de mise en sécurité des constructions existantes,
- les travaux et aménagements utiles à la gestion et restauration des zones humides et leur valorisation écologique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (notamment station d'épuration et exploitation des forages AEP), dès lors qu'ils ne compromettent pas le libre écoulement des eaux et qu'ils ne se situent pas aux abords de l'ancien puits minier soumis à un risque d'effondrement localisé.

En secteur NI, sont autorisés uniquement :

- les équipements publics à usage de loisirs, sous réserve de maintenir la fonctionnalité des zones humides,
- les travaux et aménagements utiles à la gestion et restauration des zones humides et leur valorisation écologique.

En secteur Nt, sont autorisés uniquement :

- les constructions à usage agricole,
- les autres équipements recevant du public, notamment les constructions et aménagements à vocation pédagogique ou muséale liés à l'Ecomusée (cheminements, abris pédagogiques, ...),
- les abris de pâture, dans la limite d'un abri par pâture.

En secteur Nv, sont autorisés uniquement les abris de pâture ou de verger ou de jardin, dans la limite d'un par unité foncière ou d'un par jardin dans le cas des jardins vivriers prévus dans le secteur Nv en entrée de village rue de Cernay.

Sur le terrain identifié comme « site pollué » (présence d'une ancienne décharge au sud de la RD2) au plan des annexes « 4a-Secteurs soumis à risques » : en cas de construction, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des terrains et celle des bâtiments futurs doivent être mises en œuvre.

Les éléments du patrimoine à protéger :

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les éléments du patrimoine, identifiés au plan « 3b – Plan des éléments protégés » et listés ci-dessous :

- **L'extension, la transformation ou la rénovation** des éléments du patrimoine identifiés sont autorisées **sous condition de préserver et de ne pas altérer** les éléments de façade et/ou de toiture, vus depuis l'espace public, qui participent à leur caractère et leur identité,
- **La démolition totale ou partielle** des éléments du patrimoine à protéger, identifiés dans le règlement graphique et listés ci-dessous, est admise **sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir**. Ce permis de démolir peut être refusé, ou bien n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux sont jugés de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des édifices. En cas de démolition non autorisée ou de non-respect des prescriptions spéciales, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée,
- **En cas de destruction par un sinistre**, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'édifice et préservant notamment les éléments caractéristiques de sa toiture ou de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public.

Éléments du patrimoine	Localisation (adresse)
Chapelle	Ecomusée
Chalet Grien	Ecomusée

Article 3.N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4.N : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Le nu principal de toute construction ou installation doit être implanté à **une distance au moins égale à :**

- **75 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 430**,
- **15 mètres** par rapport aux axes des **RD 2 et RD 429**,
- **4 mètres par rapport aux autres voies** et emprises publiques.

Règles dérogatoires :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- servitude de cour commune instituée,
- adaptation, réfection ou extension limitée des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation significative de la situation existante,
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, antennes de télécommunications, etc).

4.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

4.3. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.4. – Emprise au sol des constructions

En secteur Nv, les abris de verger sont limités à une superficie de 10 m² et les abris de pâture à 40 m², sans pouvoir dépasser une emprise cumulée de 60 m² par secteur Nv délimité au plan 3a du règlement graphique.

En secteur Ni, une seule construction nouvelle est autorisée d'une emprise au sol maximale de 100 m².

En secteur Nt, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée sur l'ensemble du secteur à 200 m², dans la limite des emprises maximales suivantes par construction :

- pour les constructions à usage agricole, y compris abri de pâture : jusqu'à 100 m²,
- pour les autres équipements recevant du public, notamment les constructions et aménagements à vocation pédagogique ou muséal liées à l'Ecomusée : jusqu'à 50 m²
- pour les abris de verger : jusqu'à 10 m².

En secteur Ni, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 m².

4.5. – Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application des règles :

Les hauteurs indiquées sont mesurées à compter du niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Les éléments techniques en toiture, pour cette zone, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone N et en secteurs Ni et Nv, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage.

En secteur Ni, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 mètres au faitage.

En secteur Nt, la hauteur maximale autorisée est limitée à :

- pour les constructions agricoles : 10 mètres au faitage,
- pour les autres équipements recevant du public et pour les abris de pâture ou de verger : 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage.

En secteur Np, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 40 mètres pour permettre l'installation d'antennes de télécommunications.

Article 5.N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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.

5.2. – Aspect extérieur des constructions

5.2.1. **Bâtiments**

Les abris de pâture sont couverts et ouverts sur au moins un grand côté (pas de mur ou paroi).

5.2.2. **Matériaux**

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

5.2.3. **Façades**

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant pour garantir une bonne intégration paysagère.

5.2.4. **Toitures**

Les revêtements et teintes des toitures sont choisis en accord avec le site.

5.2.5. **Éléments extérieurs**

Le dépôt et le stockage doivent être masqués par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

5.2.6. **Clôtures**

Les clôtures sont préférentiellement constituées de haies vives. En cas de clôture d'une autre nature, celle-ci est doublée d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues et édifiée par ailleurs de manière à permettre le passage de la petite faune. Ces haies vives peuvent être discontinues sur une partie du linéaire (*se reporter à la pièce du PLU « 2. OAP », chapitre « Trame verte et bleue, paysage et agriculture »*).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole (pâture, protection de plants).

Article 6.N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. – Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces libres non affectées au stockage, aux bassins de rétention, au stationnement et aux surfaces strictement nécessaires à la circulation doivent être **laissées ou aménagées en pleine**. Les espaces compris entre les bâtiments et les voies doivent être traités avec soin particulier pour mettre en valeur la qualité des constructions.

Se reporter également au cahier de recommandations en annexe du PLU.

6.2. – Éléments naturels et paysagers à protéger/à créer

Les éléments paysagers (arbres, vergers, bosquets, forêts, alignements, haies, ripisylves, bandes enherbées, etc) identifiés et localisés sur le plan « 3b – Plan des éléments protégés » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver ou à créer afin de renforcer le maillage écologique du territoire (espaces à planter). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entraînant le défrichement, l'abattage ou entamant le système racinaire de ces éléments paysagers identifiés ne sont autorisés que sous réserve d'une **demande d'autorisation préalable justifiant les raisons de l'abattage** (risque lié à la sécurité, mauvais état phytosanitaire, etc).

L'entretien et la valorisation de ces éléments sont par principe autorisés (taille, élagage, coupe, plantation nouvelle) tant que ceux-ci conservent le caractère et la fonctionnalité pour lesquels ils bénéficient d'une protection. Les interventions doivent être réalisées conformément à la réglementation en matière de protection des haies et des espèces protégées.

En cas de chute naturelle, d'abattage ou de défrichement réalisé sans autorisation ou d'abattage autorisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité), **il doit être replanté en compensation** sur site au moins autant de sujets que ceux abattus en recourant à des essences adaptées au changement climatique. Dans le cas de vergers, les sujets à replanter sont des arbres fruitiers.

Les bandes enherbées repérées le long de certains cours d'eau ou fossés sont à préserver en tant que telles sur une largeur minimale de 6 mètres à compter de la berge du cours d'eau ou fossé. Cette disposition s'applique pour les berges classées en zone naturelle (de part et d'autre du cours d'eau ou fossé le cas échéant).

Article 7.N : Stationnement

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

Les places de stationnement réalisées en extérieur sont à aménager en revêtement perméable ou semi-perméable.

Équipement et réseaux

Article 8.N : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. – Voirie

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

La desserte des parcelles doit s'effectuer, à niveau de sécurité égal, par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale.

8.2. – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Se référer également aux règlements de voirie communal ainsi que départemental.

Article 9.N : Desserte par les réseaux

9.1. – Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public

9.2. – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseau aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3. – Sécurité incendie

En cas d'éloignement trop important des dispositifs de lutte contre l'incendie (Point Eau Incendie), la constructibilité du terrain peut être compromise ou conditionnée, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental (distance maximale selon la nature des constructions).

9.4. – Eau potable

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

9.5. – Assainissement

9.5.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents, en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

9.5.2 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.

Se reporter à la note « [*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 :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchée d'infiltration
4. 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 :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. 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 de la Région Mulhousienne.

Le porteur de projet doit 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.

ANNEXE :

Articles législatifs cités en référence

Sauf mention contraire, les articles repris ci-dessous sont extraits du Code de l'Urbanisme.

Relatifs aux éléments de paysage à protéger/créer :

L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser **les éléments de paysage** et délimiter les **sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, **les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Relatifs aux emplacements réservés et servitudes (projet d'aménagement global) :

L151-41 5° : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1°) Des emplacements réservés aux **voies et ouvrages publics** dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2°) Des emplacements réservés aux **installations d'intérêt général** à créer ou à modifier ;
- 3°) Des emplacements réservés aux **espaces verts à créer ou à modifier** ou aux **espaces nécessaires aux continuités écologiques** ;
- 4°) Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des **objectifs de mixité sociale**, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5°) Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans **dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global**, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6°) Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Relatifs à l'agrivoltaïsme :

L.111-27 : Sont considérées comme **nécessaires à l'exploitation agricole**, pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du présent code, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

L314-36 (Code de l'énergie) :

I. Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés **sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.**

II.-Est considérée comme agrivoltaïque **une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant** à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime **une production agricole significative et un revenu durable** en étant issu :

1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;

2° L'adaptation au changement climatique ;

3° La protection contre les aléas ;

4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

2° Elle n'est pas réversible.

V.-Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. Il précise les services mentionnés aux 1° à 4° du II ainsi qu'une méthodologie définissant la production agricole significative et le revenu durable en étant issu. Le fait pour la production agricole d'être considérée comme l'activité principale mentionnée au 1° du IV peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol. Il détermine par ailleurs les conditions de déploiement et d'encadrement de l'agrivoltaïsme, en s'appuyant sur le strict respect des règles qui régissent le marché du foncier agricole, notamment le statut du fermage et la mission des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, la politique de renouvellement des générations et le maintien du potentiel agronomique actuel et futur des sols concernés. Ce décret prévoit, enfin, les modalités de suivi et de contrôle des installations ainsi que les sanctions en cas de manquement.