

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°5



riedisheim
www.riedisheim.fr

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Remy NEUMANN

Décembre 2021

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UB.....	22
CHAPITRE III - ZONE UC.....	35
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	48
CHAPITRE V - ZONE UL.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
CHAPITRE I - ZONE AU.....	65
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
CHAPITRE I - ZONE A	77
CHAPITRE II - ZONE N.....	81
ANNEXES	87
I- NORMES DE STATIONNEMENT.....	87
II- LISTE DES ESSENCES LOCALES	88
III- OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE	90
IV- CARTE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES	91

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de RIEDISHEIM, tel que délimité au plan de zonage.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles du P.O.S. de RIEDISHEIM révisé par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2002 et modifié par délibérations du 28 juin 2007 et 21 décembre 2011.

Elles se substituent également à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, elles sont annexées au P.L.U.

Les dispositions des arrêtés préfectoraux en date du 24 juin 1998 et 11 octobre 1999 relatives à l'isolement acoustique s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions doivent respecter des règles d'isolement acoustique minimum, déterminées par les décrets du 9 janvier 1995, pour l'ensemble des bâtiments construits à l'intérieur du secteur, et par l'arrêté du 30 mai 1996 et sa circulaire d'application du 25 juillet 1996, pour les bâtiments d'habitation.

Le texte de ces arrêtés et la liste des infrastructures concernées sont annexés au P.L.U.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines :

- La zone UA divisée en 7 secteurs: UAa, UAb, UAc, UAm1, UAm2, UAm3 et UAp,
- La zone UB divisée en 2 secteurs : UBa et UBb,
- La zone UC divisée en 4 secteurs: UC, UCgv, UCe, UCl et un sous-secteur UCe1
- La zone UE divisée en 2 secteurs : UEi et UEc,
- La zone UL.

Les zones à urbaniser :

- Le secteur ouvert à l'urbanisation : AUa,
- Les zones non ouvertes à l'urbanisation : AU.

La zone agricole : A

Les zones naturelles et forestières :

- Le secteur Nl,
- Le secteur Nc,
- Le secteur Nf.

Article 4 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Dans ce cas, des dérogations aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone sont possibles.

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

Article 5 : Dérogations possibles pour les équipements publics

En dehors du champ des adaptations mineures, il peut être dérogé aux règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), aux règles d'emprise au sol (article 9), aux règles de hauteur (article 10), aux règles d'aspect extérieur (article 11), aux règles de stationnement (article 12) ainsi qu'aux règles sur les espaces libres et plantations (article 13) si l'économie du projet le justifie ou si leurs caractéristiques techniques l'imposent dans les cas suivants :

- bâtiments de service public et leurs bâtiments accessoires ;
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment les ouvrages techniques de faible emprise (coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) ;
- équipements d'infrastructure nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...) ;
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement du chemin de fer (ouvrages et locaux techniques, supports d'antennes, postes d'aiguillage...).

Article 6 - Ouvrages de transport d'électricité

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, mentionnées dans la liste des servitudes. Sont aussi exemptés des règles d'implantation (articles 6 et 7) les constructions de faible importance nécessaires au fonctionnement du réseau électrique tels les postes de transformation notamment.

En outre, le gestionnaire du réseau de transport d'électricité dispose de la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique

Les servitudes d'utilité publique de passage d'ouvrages de transport d'électricité ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Les dispositions règlementaires issues de l'application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas, dans le présent PLU, aux espaces suivant liés aux lignes électriques, à condition que ces travaux soient diligentés par le gestionnaire des lignes :

- ligne à 63 KV : 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2*63 KV : 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 150 KV : 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 225 KV : 60 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 400 KV : 80 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2*400 KV : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne,

Article 7 - Principe d'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les occupations et utilisations du sol non listées aux articles 1 et 2 sont admises sans conditions.

Article 8 : Permis de démolir

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.430-1 s et R.430-1 s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée :

- A l'intérieur des périmètres suivants :
 - zone de protection d'un monument historique, d'un monument naturel ou d'un site ;
 - zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ou des espaces naturels sensibles.
- Pour les immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Pour les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des bâtiments ou des sites.

Article 9 : Définition de certains termes ou expressions employés dans le présent règlement

ACROTERE : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ATTIQUE : le ou les derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

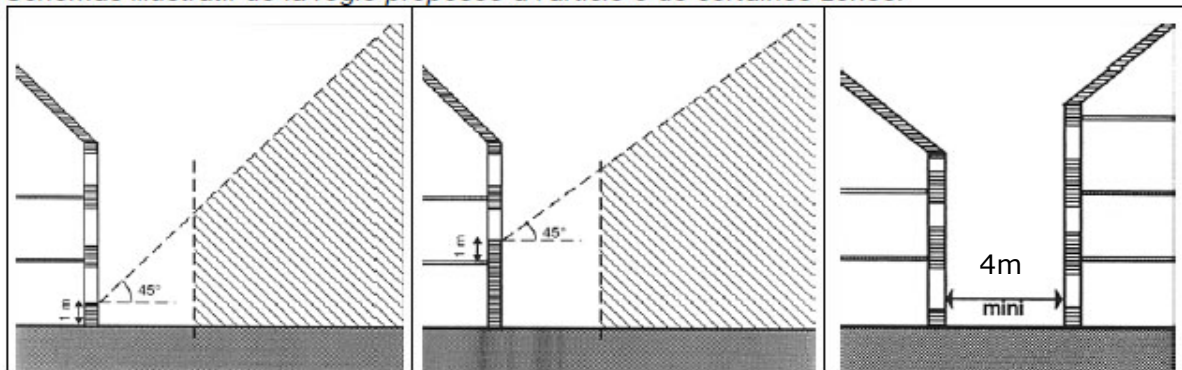
BATIMENTS ACCESSOIRES : toute construction de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et détachée de celle-ci.

CLOTURE A CLAIRE-VOIE : clôture formée d'éléments non jointifs qui sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) ou aux activités par rapport à des bâtiments accessoires.

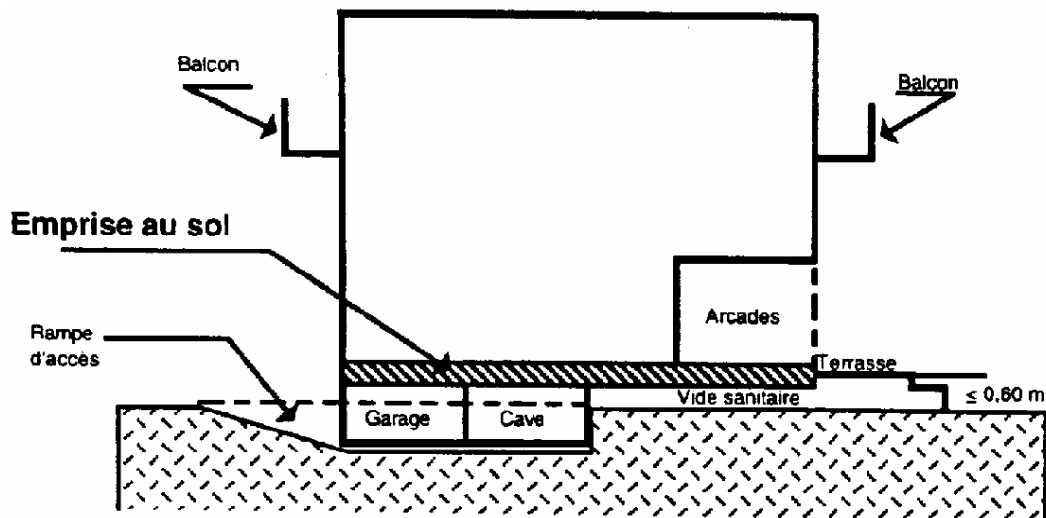
DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS (article 8) :

Schémas illustratif de la règle proposée à l'article 8 de certaines zones.



DISTANCE DE REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES : elle est calculée de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche. Lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 mètre, la distance est considérée au droit du mur de façade.

EMPRISE AU SOL : espace occupé par la projection au sol de toutes les constructions d'une propriété, y compris les bâtiments accessoires, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.



EMPRISE PUBLIQUE : espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places, les parkings ...

EXTENSION MESUREE : extension de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol dans le cas d'une annexe) par extension horizontale, par surélévation ou par transformation de SHOB en surface de plancher, dans la limite de 20 % au plus et, en outre, au regard des trois critères qualitatifs suivants : amélioration de l'habitabilité ou de la fonctionnalité des lieux, ratio entre l'emprise de la construction et la superficie du terrain, la sensibilité paysagère du site.

FACADE PRINCIPALE : dans une construction principale, façade (ou partie la plus longue de la façade) qui donne sur une emprise publique (rue, place, chemin ...).

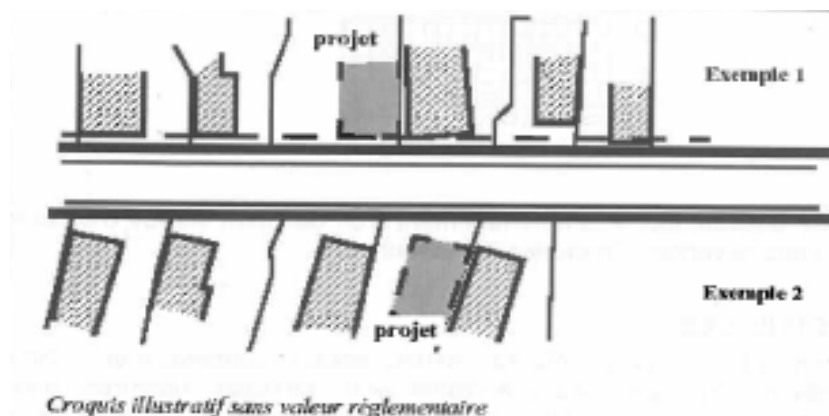
FAITAGE : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

GABARIT : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

LIMITES SEPARATIVES : limites qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, qu'elles soient latérales ou en fond de parcelle. Elles séparent deux parcelles (ou deux unités foncières) appartenant à des propriétaires différents.

MODENATURE : choix et caractère des profils et des proportions des moulures et autres éléments en relief ou en creux qui animent les différentes parties des façades d'un bâtiment.

ORDONNANCEMENT DE FAIT :



SERVITUDE DE COUR COMMUNE : il s'agit d'une servitude de droit privé créée pour des raisons d'urbanisme, définie aux articles L.471-1 du Code de l'urbanisme.

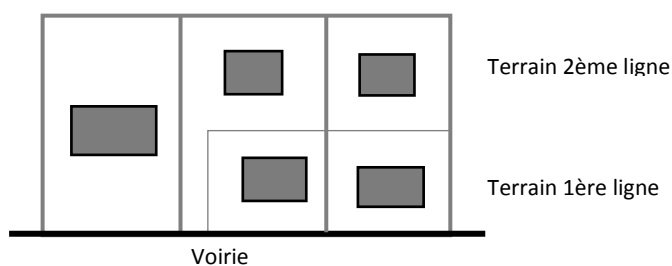
Elle peut se faire par accord amiable devant notaire ou par voie judiciaire à défaut d'accord.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation définies à l'article 7, normalement applicables sur un terrain, d'autres règles de recul moins contraignantes pour le propriétaire du terrain en considérant que la distance de recul imposée peut déborder sur le fonds voisin dès lors que le propriétaire de ce dernier consent à n'y pas construire ou à ne pas dépasser une certaine hauteur.

SURFACE DE PLANCHER : elle correspond pour une construction à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sous certaines conditions, peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (cf. décret en Conseil d'Etat).

TERRAIN EN 1^{ère} OU 2^{ème} LIGNE : le terrain en 1^{ère} ligne est bordé par une voie ou emprise publique. Le terrain en 2^{ème} ligne est en deuxième rang.



TOITURE TECHNIQUE : dernier niveau non habité et non aménageable, abritant des éléments techniques (tels que machinerie d'ascenseur, installation solaire, ventilation...) sous un toit pentu ou de forme moins conventionnelle (dôme...).

UNITE FONCIERE : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine marquée par un caractère de centralité, du fait des fonctions diversifiées qu'elle accueille et de la morphologie urbaine qu'elle présente. Elle bénéficie de nombreux équipements publics et elle est très bien desservie par les transports en commun. La centralité et l'urbanité de la zone UA sont à conforter.

Elle est divisée en 5 secteurs :

- Le secteur UAa : tissu très urbain, organisé autour des axes principaux structurants et accueillant de nombreux commerces, services et équipements, à densifier en priorité ;
- Le secteur UAb : tissu urbain proche des axes structurants, propice à une densification en vue d'un élargissement du centre ;
- Le secteur UAc : tissu urbain proche des axes structurants mais situé sur une butte, propice à une densification encadrée en vue d'un élargissement du centre ;
- Les secteurs UAm, numérotés UAm1, UAm2 et UAm3 : tissu très urbain bordant la rue commerçante principale (rue de Mulhouse), dont le niveau de densité et la fonction commerciale sont à conforter voire à renforcer ;
- Le secteur UAp : tissu dense le plus ancien, vestige du cœur villageois (Cité Hof), à protéger pour sa valeur patrimoniale.

La zone UA est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou étangs ;
4. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Pour les constructions repérées au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle ainsi que l'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public qui participent à leur caractère et leur identité, sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée ;
7. Les « terrains cultivés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Toute construction non liée à cette vocation est interdite.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les programmes ou opérations d'ensemble à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

2. Les constructions à usage de commerce dans la limite des surfaces de vente suivantes :

- Secteur UAa : 1400 m²
- Secteur UAb : 1000 m²,
- Secteurs UAm1, UAm2 et UAm3 : 500 m²,
- Secteurs UAp et UAc : 300 m².

Dans la rue de Mulhouse, les locaux situés au rez-de-chaussée et donnant sur la rue de Mulhouse sont prioritairement affectés aux commerces et aux services.

3. Dans le secteur UAm3, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au présent PLU ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
5. Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
6. Les entrepôts nécessaires à une activité existante ou autorisée, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiments publics). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
7. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, sur son tronçon entre la rue des Violettes et la rue de Bâle (catégorie 3),
 - 30 mètres de part et d'autre de la rue de Mulhouse, de la rue Foch et de la rue du Général de Gaulle jusqu'à hauteur de la rue des Violettes (catégorie 2) ;
8. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
9. En secteur UAb, à l'intérieur du périmètre SEVESO :
 - l'aménagement, la transformation ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer ni logement supplémentaire ni surface habitable supplémentaire,
 - l'aménagement, la transformation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;
10. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage. Seules les déchetteries municipales contrôlées uniquement sont autorisées sans condition ;
11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
12. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements sous réserve de permettre un éclairage et un ensoleillement suffisant et de garantir l'accès des services de sécurité incendie ;
13. L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée de bâtiments agricoles sans augmentation des nuisances ;
14. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
15. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UA10 ;
16. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;

17. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés    au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
18. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale, (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, une dérogation peut être accordée pour un système non collectif sur avis du SIVOM de la Région Mulhousienne et sur la base du zonage d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciale... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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

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

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

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

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

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

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

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques ...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Article UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales :

En cas d'ordonnancement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.

A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.

2. Dispositions particulières :

En cas d'alignement de rue en vigueur (plans d'alignement rues de Mulhouse/du Maréchal Foch/du Général de Gaulle et rue de l'Île Napoléon), l'implantation des constructions principales se fait dans une bande de 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique établie par le plan d'alignement.

Dans le secteur UAm3, aucune construction ne peut s'implanter dans la « zone non ædificandi » définie au plan de zonage, à l'exception des parkings souterrains, de leurs rampes d'accès et des murs de soutènement. Pour les autres constructions, les « règles générales » et les « dispositions particulières » s'appliquent au droit de la limite de la zone non ædificandi, celle-ci se substituant à limite d'emprise publique.

Le long de la rue de Mulhouse, les bâtiments accessoires y compris les garages et les piscines sont interdits en bordure de voie, dans une profondeur de 15 m mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UA7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les piscines.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

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

1. Règles générales :

- **Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement de voies et emprises publiques :**

Dans les secteurs UAm1, UAm2 :

- les constructions doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales,
- Quand le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les secteurs UAa, UAm3 et UAp :

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales,
- Quand le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Dans les secteurs UAb et UAc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Dans les secteurs UAa et UAp :

Si la construction existante sur terrain voisin est implantée à moins de 1 mètre de la limite séparative, la nouvelle construction doit être implantée à une distance permettant de préserver un couloir d'entretien d'au moins 1 mètre entre les deux bâtiments.

- **Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement de voies et emprises publiques :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Les bâtiments accessoires répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 m :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45° ,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

2. Dispositions particulières :

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UA10.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Pour les terrains en 2ème ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1ère ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAc, l'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

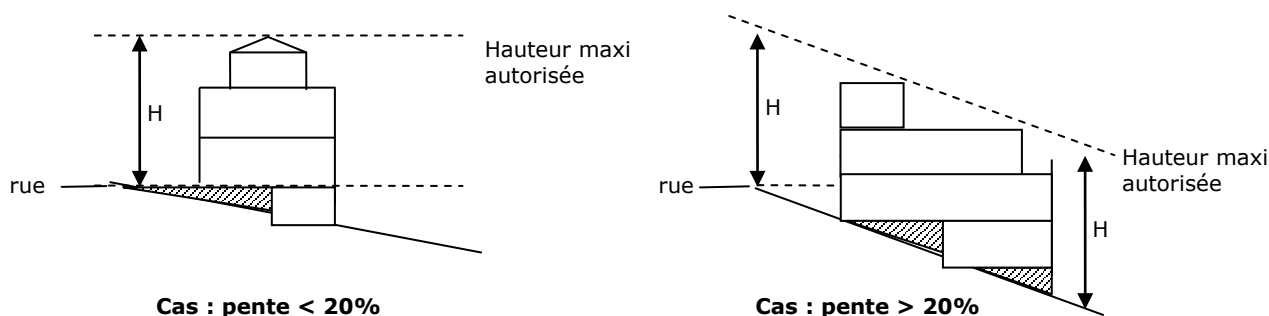
Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur minimale associée à une hauteur maximale

Les constructions doivent comporter :

- En secteur UAa, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAm1 ; 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 18 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAm2 ; 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAm3 ; 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum (3 niveaux droits et 1 niveau sous comble ou en attique) sans pouvoir dépasser 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En secteur UAp, 2 niveaux droits et 1 niveau sous comble soit 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAc, 3 niveaux soit 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UAb, 4 niveaux soit 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;

- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article UA11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception d'un éventuel talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Rythme des façades

Dans un souci d'insertion urbaine et de qualité du paysage urbain, les constructions, en particulier celles donnant sur l'espace public, présentent un traitement différencié du premier (ou des deux premiers) niveau(x) en rapport avec la rue ou le sol et du dernier (ou des deux derniers) niveau(x) en rapport avec le ciel.

Pour les niveaux intermédiaires, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux à l'architecture identique, en particulier pour les immeubles d'habitation.

Dans le même souci d'insertion urbaine et de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services ou autre activité :

- la hauteur doit être au moins égale à 3 mètres,
- les percements dans le gros œuvre du rez-de-chaussée doivent reprendre l'apparence de la descente de charges de l'immeuble,

- l'utilisation de plusieurs rez-de-chaussée accolés pour un même commerce doit faire apparaître une discontinuité marquée,
- l'habillage du linteau ne dépasse jamais le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faîtage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

Dans le secteur UAp, les toitures-terrasses et les toitures de pente inférieure à 40° sont interdites, sauf pour les bâtiments accessoires.

4. Clôtures

***Rappel :** Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.*

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

5. Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture ...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UA 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des recharges électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les nouveaux commerces de plus de 300 m² de surface de vente, situés en secteurs UAa et UAb, 50% au moins des places sont à réaliser en sous-sol (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local couvert et sécurisé, soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés, en pleine terre, sur une superficie minimale de :

- en secteurs UAm et UAp, 30% de l'emprise foncière,
- en secteurs UAa, UAb et UAc, 40% de l'emprise foncière.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation et la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...)

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Espaces protégés

Pour les « **espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés)** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** » et pour les « **parcs privés ou publics paysagers** » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  , les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine moins marquée en termes de densité et de mixité des fonctions urbaines à mesure que l'on s'éloigne du réseau viaire principal et qu'on s'élève vers la colline. Elle bénéficie de quelques équipements publics (écoles essentiellement) mais se trouve inégalement desservie par les transports en commun. Son développement urbain doit aller dans le sens d'offrir davantage de constructibilité et de renforcer la mixité des fonctions notamment par l'accueil de quelques commerces et services de proximité et activités tertiaires.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur UBa : tissu urbain proche des axes structurants, caractérisé par une morphologie urbaine et une architecture de caractère faite de maisons jumelées ou isolées de gabarit et de facture similaire, à conforter dans son niveau de densité et sa qualité urbaine ;
- Le secteur UBb : tissu urbain aux formes urbaines et aux densités contrastées à densifier tout en veillant à une certaine mixité urbaine et à l'insertion paysagère au niveau des collines.

La zone UB est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou d'étangs ;
4. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Pour les constructions repérées au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par le figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle ainsi que l'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public qui participent à leur caractère et leur identité, sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée ;
7. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les programmes ou opérations d'ensemble à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci- après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

2. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 300 m² ;

3. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
4. Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
5. Les entrepôts nécessaires à une activité existante ou autorisée, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiments publics). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
6. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 250 mètres de part et d'autre du tronçon ferroviaire Wanne-Mulhouse Ville (catégorie 2),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, sur son tronçon entre la rue des Violettes et la rue de Bâle (catégorie 3),
 - 30 mètres de part et d'autre de l'Avenue Dollfus jusqu'à la rue de Bâle (catégorie 2),
 - 30 mètres de part et d'autre de la rue de Zimmersheim située entre les panneaux d'agglomération (catégorie 2) ;
7. Dans le secteur compris entre la rue des Bosquets et la rue de Zimmersheim, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au présent PLU ;
8. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
9. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage.
10. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
11. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements sous réserve de permettre un éclairage et un ensoleillement suffisant et de garantir l'accès des services de sécurité incendie ;
12. L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée de bâtiments agricoles sans augmentation des nuisances ;
13. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
14. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UB10 ;
15. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
16. Les coupes et abattages pour les « Espaces Boisés Classés » et pour les éléments de paysage répertoriés au plan des « éléments protégés » par les figurés  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
17. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

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

Eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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

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

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

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

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

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

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

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales :

En cas d'ordonnancement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.

Dans les secteurs UBa et UBb, à défaut d'ordonnancement, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UB7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- Les piscines.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

Pour les terrains situés en bordure d'espaces forestiers, pour des raisons de sécurité, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent se situer à au moins 30 mètres de la lisière des espaces boisés soumis au régime forestier. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accessoires.

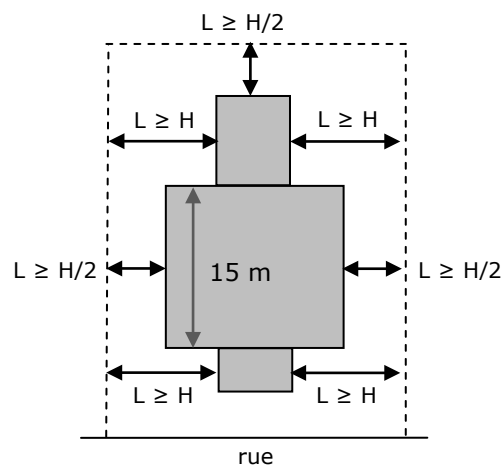
Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions jusqu'à 2 niveaux droits ou 1 niveau droit et 1 niveau sous-comble :

- Sur une longueur de façade latérale maximale de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

-Au-delà de 15 mètres de longueur de façade latérale, celle-ci doit faire l'objet de décrochement(s) tel(s) que la distance de tout point de la portion de façade "décrochée" au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).



Au delà de deux niveaux :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

2. Dispositions particulières :

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UB10.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie, répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45° ,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,

- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 m au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

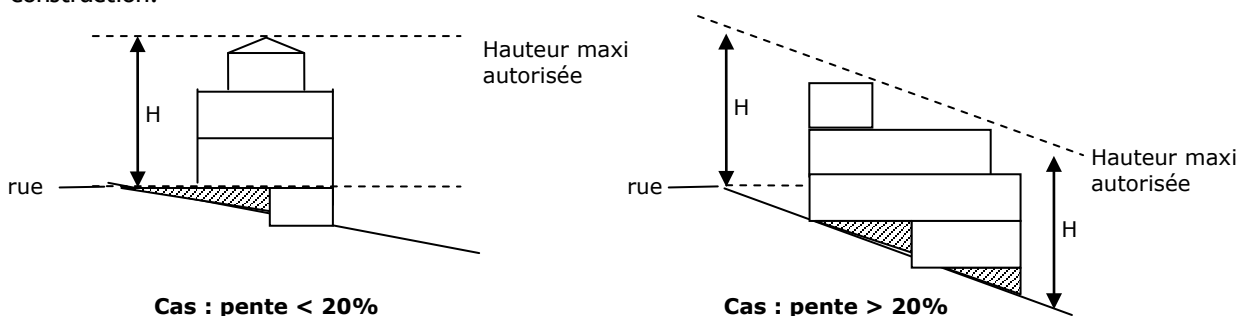
L'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain en secteur UBa et 40% de la superficie du terrain en secteur UBb.

Article UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente ($< 20\%$, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier.

Pour les terrains à pente moyenne ou forte ($> 20\%$, soit un angle $> 11^\circ$), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En secteur UBa, 2 niveaux droits et 1 niveau sous comble soit 13 mètres au faîtage ou 2 niveaux droits soit 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- En secteur UBb, 3 niveaux soit 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception d'un éventuel talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Dans le cas de constructions individuelles en bande ou de collectifs en mitoyenneté sur une même parcelle ou sur des parcelles contiguës, la longueur totale de façade ne peut dépasser 40 mètres.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services et activités tertiaires, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faîtage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Clôtures en bordure des zones naturelles Nc et Nf :

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

5. Bâtiments accessoires

Les constructions annexes doivent être traitées avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture ...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UB 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local, couvert et sécurisé soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de 50% de l'emprise foncière en pleine terre.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation, la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...)

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Espaces protégés

Les « **espaces boisés classés** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Toute coupe ou abattage y est soumis à autorisation préalable.

Pour les « **espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés)** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** » et pour les « **parcs privés ou publics paysagers** » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  , les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs urbanisés situés au nord de la commune soumis au risque technologique généré par un établissement de la zone industrielle et/ou exposés aux nuisances sonores impliquées par le nœud ferroviaire, par la RN66 et par la RD56 III. Ces infrastructures auquel s'ajoute le canal, compliquent les déplacements et les relations entre la zone UC et le centre de la commune pourvu en équipements, commerces et services.

Dans ce contexte urbain très contraint, le développement urbain doit être moindre et tenir compte de ces nuisances et risques sous forme de prescriptions spécifiques.

Elle est divisée en 4 secteurs et un sous-secteur :

- La zone UC : tissu urbain disparate entrecoupé par d'imposantes infrastructures et grevé pour partie par un périmètre SEVESO (seuil bas) dont la densification doit être mesurée à la hauteur des risques et nuisances ;
- Le secteur UCe : terrains issus de la zone d'activités, fermés aux activités économiques lourdes (industrie) pour permettre une diversification et une mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, loisirs ...) ;
. Le sous-secteur UCe1, site à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économique et tertiaire compatibles avec le secteur résidentiel, sous la forme d'un écoquartier ;
- Le secteur UCgv : site à vocation d'accueil des gens du voyage mais ouvert à d'autres occupations ;
- Le secteur UCl : site à vocation dominante de loisirs, notamment nautiques, mais ouvert à d'autres occupations.

Les zones UC, UCe et UCe1 sont à considérer comme des secteurs de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de commerce ;
2. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les nouveaux équipements de service public ou d'intérêt collectif de même que les travaux, les transformations ou les extensions visant à augmenter la capacité d'accueil des équipements existants ;
3. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou d'étang ;
6. En dehors du secteur UCl, les habitations légères de loisirs et les terrains de campings ;
7. En dehors du secteur UCgv, le stationnement de caravanes ;
8. Les parcs d'attractions ;
9. Dans le périmètre d'attente de projet (correspondant au secteur UCe1) inscrit au plan de zonage au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :
 - de l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des entreprises existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve d'être nécessaire au maintien de l'entreprise et sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires (sonores, visuelles et olfactives) avec le caractère résidentiel de la zone avoisinante,
 - des bâtiments et équipements de service public (notamment liés aux sports et aux loisirs),
 - des équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public,
 - des aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être liées à une occupation du sol admise dans ce secteur,
 - de la transformation ou de l'édification de clôtures.

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO :

- l'aménagement, la transformation ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer ni logement supplémentaire ni surface habitable supplémentaire,
- l'aménagement, la transformation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,

2. Dans le secteur UCe1, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve :

- de compatibilité avec les principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU,
- l'aménagement pourra se réaliser par tranche, ou la totalité du secteur,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants et programmés,
- que les voies, les chemins et la desserte par les autres réseaux soient réalisés, le cas échéant, par l'aménageur ou les propriétaires fonciers,
- que les voies et chemins de desserte inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation soient ouverts à la circulation publique ;

3. Dans les secteurs UC , UCe et UCe1, les programmes ou opérations d'ensemble destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci- après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

4. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 300 m² ;
5. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
6. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations Wallach et Bolloré ;
7. Les entrepôts nécessaires à une activité existante ou autorisée, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiment public). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue de Bâle (catégorie 3),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, sur son tronçon entre la rue des Violettes et la rue de Bâle (catégorie 3),

- 30 mètres de part et d'autre de l'Avenue Dollfus jusqu'à la rue de Bâle (catégorie 2) ;
- 9. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
- 10. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage ;
- 11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
- 12. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements sous réserve de permettre un éclairage et un ensoleillement suffisant et de garantir l'accès des services de sécurité incendie ;
- 13. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
- 14. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UC10 ;
- 15. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
- 16. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés    au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
- 17. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ou pour les activités et services.

Dans le secteur UCe, les accès poids lourds à chaque propriété doivent être dégagés et non bâtis sur une largeur d'au moins 5 mètres de chaque côté des entrées.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale, (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Dans le sous-secteur UCe1, les voies, le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante et devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, une dérogation peut être accordée pour un système non collectif sur avis du SIVOM de la Région Mulhousienne et sur la base du zonage d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales...Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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

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

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

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

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

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

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

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Article UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

***Rappel :** Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.*

1. Règles générales :

En cas d'ordonnancement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux.

A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UC7.

Dans le secteur UCe1, d'autres implantations sont permises suivant la composition du projet afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les piscines.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

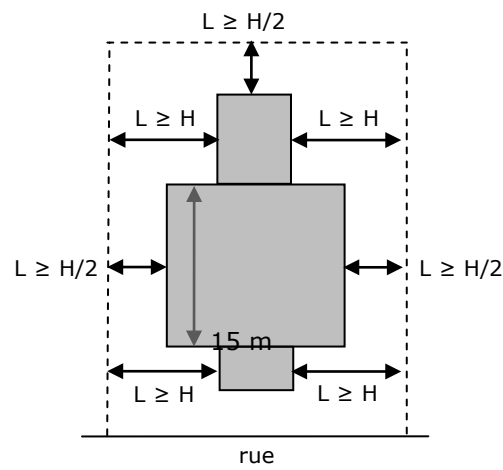
Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions jusqu'à 2 niveaux droits ou 1 niveau droit et 1 niveau sous-comble :

Sur une longueur de façade latérale maximale de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Au-delà de 15 mètres de longueur de façade latérale, celle-ci doit faire l'objet de décrochement(s) tel(s) que la distance de tout point de la portion de façade "décrochée" au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L = H$ avec un minimum de 4 mètres).



Au delà de deux niveaux :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L = H$ avec un minimum de 4 mètres).

2. Dispositions particulières :

Dans le secteur UCe, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres). Toutefois, dans le cas de constructions à usage artisanal ou industriel jouxtant des terrains à usage d'habitation, cette distance minimale est augmentée et portée à au moins la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres ($L=H$ avec un minimum de 6 mètres).

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UC10.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Dans le secteur UCe1, d'autres implantations sont permises suivant la composition du projet afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie, répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45° ,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Toutefois, pour les terrains limitrophes de voies de chemin de fer, les constructions de toute nature (y compris les bâtiments accessoires) sont interdites à moins de 2 mètres.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

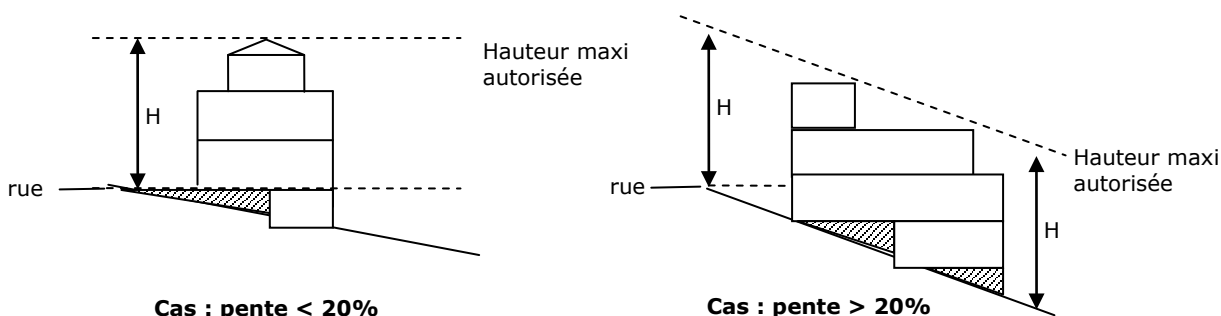
Sauf dans le secteur UCe et UCe1, l'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Article UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente ($< 20\%$, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte ($> 20\%$, soit un angle $> 11^\circ$), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En zone UC et en secteur UCl, 3 niveaux soit 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère
- En secteur UCgv, 1 niveau droit et 1 niveau sous comble soit 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UCe, 20 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les activités existantes ou admises,

- Dans le sous-secteur UCe1, 4 niveaux maximum + attique soit 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Un retrait de 1.50 m (par rapport aux façades principales) est imposé pour les attiques.

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article UC11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception des éventuels talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Dans le cas de constructions individuelles en bande ou de collectifs en mitoyenneté sur une même parcelle ou sur des parcelles contiguës, la longueur totale de façade ne peut dépasser 40 mètres.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services et activités tertiaires, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses ...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faîtage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

Dans le sous-secteur UCe1, des espaces traités paysagèrement (claustras, haies) destinés au stockage des déchets en attente de collecte et au compostage doivent être aménagés.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...) ou pour des raisons de nuisances sonores ou visuelles (en particulier en secteur UCe).

5. Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture ...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture ...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UC 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Dans le sous-secteur UCe1, les places de stationnement affectées à l'habitation et les places visiteurs peuvent être regroupées sous formes de poches de stationnement, à partir desquelles une desserte piétonne s'effectuera pour chaque logement. Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local couvert et sécurisé soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de 50 % de l'emprise foncière en pleine terre.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation, la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle (secteur UCe).

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Plantations aux abords des voies de chemin de fer

Les plantations d'arbre haute-tige doivent être faites de manière à garantir une distance minimale de 6 mètres entre les voies de chemin de fer circulables, en tenant compte du développement ultérieur de l'arbre (houppier).

4. Espaces protégés

Pour les « **espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés)** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** », repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine équipée destinée surtout aux activités économiques de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur UEi, réservé aux activités économiques de type industriel, artisanal, commercial, hôtelier et tertiaire,
- le secteur UEc, à vocation dominante de commerce mais ouverte aussi à l'habitat et à d'autres activités économiques.

La zone UEc est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de commerce et les lotissements à usage d'habitation ;
2. A l'intérieur du périmètre SEVESO, les nouveaux équipements de service public ou d'intérêt collectif de même que les travaux, les transformations ou les extensions visant à augmenter la capacité d'accueil des équipements existants ;
3. Dans le secteur UEc, les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou d'étang ;
6. Les terrains de campings ;
7. Le stationnement isolé de caravanes ;
8. Les parcs d'attractions.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur du périmètre SEVESO :
 - l'aménagement, la transformation ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer ni logement supplémentaire ni surface habitable supplémentaire,
 - l'aménagement, la transformation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;

2. En secteur UEc, les programmes ou opérations d'ensemble destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

3. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 5000 m² dans le secteur UEc, et de 4000 m² dans le secteur UEi ;
4. Dans les secteurs UEc et UEi, les stations-services et aires de lavages ;

5. Dans le secteur UEi, les constructions à usage de logements de service lorsqu'ils sont reconnus indispensables à l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance) ;
6. Dans le secteur UEi, les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations Wallach et Bolloré ;
7. En secteur UEi, les habitations légères de loisirs et le stationnement groupé de caravanes sous réserve d'être liés à un commerce ;
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolation acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle (catégorie 1),
 - 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Mulhouse Nord (catégorie 1),
 - 100 mètres de part et d'autre de la rue de Bâle (catégorie 3) ;
9. Pour les terrains répertoriés comme sites potentiellement pollués (cf. carte en annexe IV du présent règlement), le dépôt de permis de construire est conditionné à la réalisation d'une étude sur la pollution des sols ;
10. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage. Dans la zone portuaire, ces conditions restrictives ne s'appliquent pas ;
11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
12. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
13. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article UE10 ;
14. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
15. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés    au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
16. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Accès en bordure des voies :

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la qualité et de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Les stations services doivent avoir des pistes de décélération et d'accélération conformes aux normes en vigueur.

Dans le secteur UEi, les accès poids lourds à chaque propriété doivent être dégagés et non bâtis sur une largeur d'au moins 5 mètres de chaque côté des entrées.

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Pour les constructions à usage d'habitation, ces voies doivent avoir une emprise minimale (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Pour les autres occupations du sol (activités, commerce, hébergement, loisirs), les accès et voies privées doivent avoir une longueur maximale de 150 mètres et une largeur minimale de 8 mètres. Une plateforme de retournement de 11 mètres minimum de rayon est à prévoir à moins que le retournement ne soit possible à l'intérieur du ou des terrains desservis.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, une dérogation peut être accordée pour un système non collectif sur avis du SIVOM de la Région Mulhousienne et sur la base du zonage d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit

l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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

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

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

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

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

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

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

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques ...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

Article UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

***Rappel :** Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.*

1. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques.

En secteur UEc, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espaces verts.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article UE7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
- les piscines.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

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

1. Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres) sous réserve des prescriptions de sécurité incendie.

Toutefois, dans le secteur UEi, pour les terrains situés en limite de la zone UC et du secteur UCe, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'activité au point de la limite de zone doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres ($L=H$ avec un minimum de 6 mètres).

2. Dispositions particulières :

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UE10.

Les bâtiments accessoires, au-delà de 15 mètres calculés à partir de l'alignement de la voie, peuvent être implantés en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Toutefois, pour les terrains limitrophes de voies de chemin de fer, les constructions de toute nature (y compris les bâtiments accessoires) sont interdites à moins de 2 mètres.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

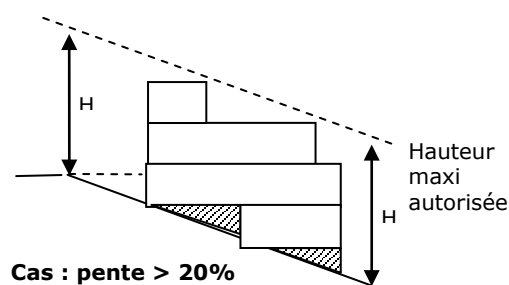
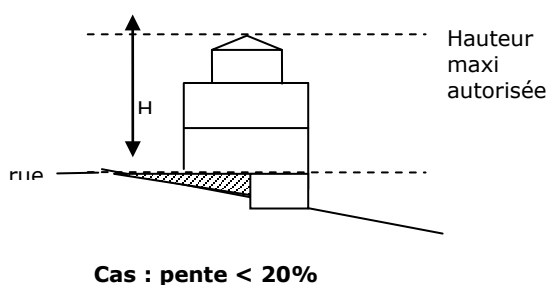
L'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, pour les terrains à vocation dominante d'habitat (secteur UEc), et 70% pour les autres terrains.

Article UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est calculée par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- En secteur UEc, 4 niveaux et 15 mètres au faîte ou au sommet de l'acrotère,
- En secteur UEi, 20 mètres au faîte ou au sommet de l'acrotère.

Afin de limiter l'emprise au sol, d'optimiser le foncier et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, les constructions nouvelles à usage d'activités économiques s'évertuent à répartir les espaces sur plusieurs niveaux (bureaux, salle de réunion, archives, ... à l'étage).

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des éventuels talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans le secteur UEc, dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le secteur UEc, dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 mètres de développement de façade doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Traitement des rez-de-chaussée

Pour les locaux à usage de commerces, de services, d'artisanat ou d'industrie, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses ...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faîtière sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

4. Clôtures

Rappel : *Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.*

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Sauf en secteur UEi, les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...) ou pour des raisons de sécurité ou de nuisances sonores ou visuelles en particulier en secteur UEi.

5. Bâtiments accessoires et aires de stockage

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les aires de stockages et les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les aires de stockages (y compris masquées) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article UE 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Toutefois, les besoins en stationnement étant fonction du caractère de l'établissement, les normes minimales peuvent être ajustées compte tenu de la nature et de la situation de la construction ou encore d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

L'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Article UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés, en pleine terre, sur une superficie minimale de :

- en secteur UEc, 30% de l'emprise foncière,
- en secteur UEi, 30% de l'emprise foncière. Pour les activités, ce pourcentage peut être réduit à 10% de l'emprise foncière.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas de transformation, de réhabilitation de bâtiments ou les constructions à usages d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé et planté.

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Plantations aux abords des voies de chemin de fer

Les plantations d'arbre haute-tige doivent être faites de manière à garantir une distance minimale de 6 mètres entre les voies de chemin de fer circulables, en tenant compte du développement ultérieur de l'arbre (houppier).

4. Espaces protégés

Pour les « **espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés)** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** », repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même d'assiette.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est une zone urbaine destinée principalement aux loisirs. Elle comprend essentiellement la plaine sportive et le Centre Wallach.

Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations à usage d'habitation, à l'exception des logements de service ;
2. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, artisanales ;
3. Les installations classées ;
4. Les lotissements de toute nature ;
5. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
7. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
8. Les parcs d'attractions ;
9. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
10. Pour le calvaire repéré au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sa démolition totale ou partielle ainsi que l'altération de ses éléments de modénature, sauf si son état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.

Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions d'habitation à usage de logements de service ou de gardiennage sous réserve qu'ils soient directement liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
2. Les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisirs ou à vocation touristique sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
3. Les aires de jeux et de sports et autres aménagements légers liés aux loisirs, sous réserve du maintien d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
4. Les constructions à usage de commerce liées à la destination de la zone sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente ;
5. La transformation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ainsi qu'une construction annexe supplémentaire ;
6. La reconstruction après sinistre des bâtiments détruits, à l'intérieur du volume initial, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;
7. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'une nouvelle occupation du sol admises dans la zone ;
8. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être bien intégrée au site ;
9. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'agrément et la sécurité du voisinage ou des promeneurs ;
10. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être utilisé comme combustible ;
11. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
12. Les coupes et abattages pour les Espaces Boisés Classés et pour les éléments de paysage repérés par les figurés     au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;

13. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article UL 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

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

Eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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

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

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

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

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

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

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

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble ...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

Article UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres au moins de l'emprise des autres voies, chemins ruraux, chemins forestiers et sentiers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale de 10 mètres imposée.

Les bâtiments accessoires peuvent s'implanter en limite de la voie (sauf route départementale), de chemin ou de sentier.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

En cas d'aménagement ou de mise en conformité des quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 2 mètres).

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

L'implantation des bâtiments accessoires par rapport aux limites séparatives est libre.

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

Non réglementé.

Article UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas compris dans ce calcul les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

2. Hauteur maximale

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, la hauteur admise est celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une possibilité de surélévation de 1 mètre pour transformation ou réhabilitation de l'existant.

Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Matériaux

Les matériaux de façades et de couverture doivent permettre aux constructions de bien s'insérer dans le paysage naturel environnant, notamment par leurs teintes.

Les matériaux de façades fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits.

Le bardage métallique est interdit comme revêtement de façade. Le bardage bois est en revanche préconisé.

Les couvertures en tôles métalliques sont interdites.

2. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Les clôtures doivent être de type à claire-voie et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

Les clôtures peuvent par ailleurs être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe. Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Article UL 12 : STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés

Toutes les dispositions doivent être prises pour que le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

Pour les établissements employant du personnel, des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour la détermination des besoins en stationnement, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

L'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

2. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Article UL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Qualité des espaces verts

L'aménagement des espaces libres doit être pensé de manière à permettre une bonne intégration paysagère des constructions. Les abords des constructions et installations sont notamment plantés d'essence locale afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales (feuillus, arbres fruitiers...). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

2. Espaces protégés

Les « **espaces boisés classés** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Toute coupe ou abattage y est soumis à autorisation préalable.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » et pour les « **vergers entretenus** » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré , les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

Caractère de la zone AU

La zone AU regroupe les secteurs d'urbanisation future, urbanisables sur la base d'un niveau d'équipements suffisant et, le cas échéant, de principes d'aménagement définis par ailleurs.

Elle se compose :

- de zones AU, correspondant au parking du centre de tri postal et à deux secteurs de développement résidentiel futur au Riesthal, urbanisables sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et d'une modification ultérieure du PLU,
- d'un secteur AUa, correspondant à une poche non bâtie au sein du tissu urbain existant, pouvant être urbanisé dans le respect des articles AU1 à AU14.

La zone AU est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements, constructions ou installations destinées aux activités industrielles ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière ;
4. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Dans les zones AU (sans indice), toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :
 - de l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes,
 - des occupations et utilisations du sol inscrites en emplacement réservé,
 - des équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif ainsi que leurs annexes techniques,
 - des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m²,
 - de la transformation ou de l'édification de clôtures.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve :
 - de compatibilité avec les principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
 - que les voies, les chemins et la desserte par les autres réseaux soient réalisés par l'aménageur ou les propriétaires fonciers,
 - que les voies et chemins de desserte inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation soient ouverts à la circulation publique ;
2. Les programmes ou opérations d'ensemble destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir :

Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

3. Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas dépasser les surfaces de vente de 300 m² ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances régulières (visuelles, sonores ou olfactives) pour le voisinage notamment les habitations avoisinantes ;
5. Les installations classées, soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
6. Les entrepôts nécessaires à une activité autorisée, s'ils ne sont pas situés en façade sur rue (sauf bâtiment public). Cette condition ne s'applique pas pour l'agrandissement d'entrepôts présentant déjà une façade sur rue ;
7. Les dépôts et stockages de matériaux, de vieux véhicules ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée, qu'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité du voisinage ;
8. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
9. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
10. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article AU10 ;
11. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
12. Les coupes et abattages pour les éléments de paysage repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
13. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Accès directs sur voie publique :

Pour chaque propriété, par tranche de 30 mètres de façade cumulée sur une ou plusieurs rues, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès d'une largeur maximale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus et pour les activités et services.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 mètres peut être créé pour permettre la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et directement accessible depuis la rue.

Toute propriété bordée par un cheminement piétonnier doit prévoir un accès piéton sur celui-ci.

Voies privées d'accès à des terrains situés à l'arrière :

Ces voies doivent avoir une emprise minimale, (y compris trottoir ou bas-côtés) de :

- 3 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 3 logements,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus,
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces valeurs minimales peuvent être augmentées).

Les voies privées de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant la voie publique à l'entrée (ou aux entrées) du ou des bâtiments, sauf cas d'impossibilité technique à justifier.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voiries en impasse sont interdites.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

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

Eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Ces eaux usées non domestiques proviennent notamment d'activités industrielles, artisanales, commerciales... Elles ne peuvent être autorisées qu'après avoir subi un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété un assainissement non collectif est réalisé par le demandeur. Celui-ci bénéficie d'une durée d'amortissement de son installation aux normes de 10 ans à compter de sa réception ou de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire le 1^{er} jour qui suit l'extinction de la durée d'amortissement si tant est que la parcelle soit desservie par un réseau public au droit de propriété.

Eaux pluviales :

Les dispositions en matière d'eaux pluviales sont définies au Chapitre V du Règlement du service public de l'assainissement collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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

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

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

Aucune descente de gouttières ne peut être posée (évacuation des toitures, terrasses...) sur les façades situées en limite du domaine public. Elles doivent être installées sur domaine privé. Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, elles sont, soit raccordées en interne soit de manière à ne pas encombrer le domaine public.

Lorsqu'un réseau séparatif existe pour les eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée par un branchement distinct au réseau en question.

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

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies, place de stationnement, cour et allée doivent être prétraitées avant leur infiltration sur la parcelle.

En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement. Cela signifie l'utilisation de techniques alternatives au rejet au réseau et la recherche d'un exutoire local en milieu superficiel ou en infiltration sont obligatoires.

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

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction. Dans le cas de branchements multiples en souterrain, ceux-ci doivent être regroupés et les travaux doivent par ailleurs être exécutés en même temps pour limiter la gêne des usagers.

4. Stockage des déchets

Les opérations d'ensemble portant sur plus de 2500 m² de surface de plancher (ou de surface de vente) doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes de stockages et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

Toute construction à vocation d'habitat doit prévoir un dispositif de compostage des déchets organiques.

Article AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

***Rappel :** Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.*

1. Règles générales :

La façade principale des constructions doit être implantée dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, ensemble de maisons et/ou immeubles...), les façades des constructions principales doivent être implantées de façon à créer un ordonnancement à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire.

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'une parcelle en 2^{ème} ou 3^{ème} rang par rapport à la rue, dont seul un accès ou une portion étroite est situé en limite d'emprise publique, l'implantation des constructions est régie par l'article AU7.

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),

- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les piscines.

En cas d'aménagement ou de quais de bus, il peut être demandé sur les propriétés riveraines un recul des clôtures de façon à dégager un espace de 2,20 mètres entre le quai et la clôture.

Le long d'un cheminement piétonnier étroit (sous emprise publique), il peut être imposé une distance minimale de recul de 1 à 3 mètres de tout ou partie des constructions nouvelles attenantes. Cette distance est appréciée au regard du confort des usagers piétons (dégagement visuel, sécurité, salubrité...).

Pour les terrains situés en bordure d'espaces forestiers, pour des raisons de sécurité, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent se situer à au moins 30 mètres de la lisière des espaces boisés soumis au régime forestier. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accessoires.

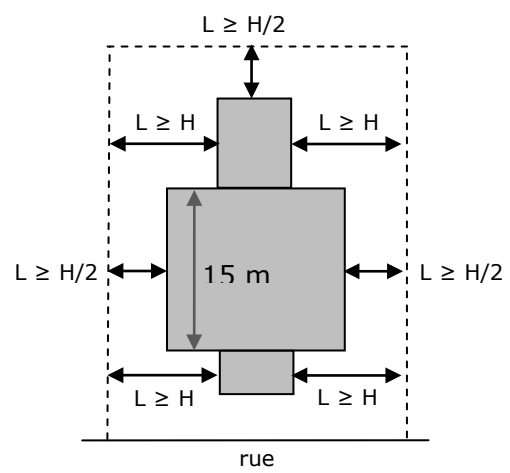
Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions jusqu'à 2 niveaux droits ou 1 niveau droit et 1 niveau sous-comble :

Sur une longueur de façade latérale maximale de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Au-delà de 15 mètres de longueur de façade latérale, celle-ci doit faire l'objet de décrochement(s) tel(s) que la distance de tout point de la portion de façade "décrochée" au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).



Au delà de deux niveaux :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

2. Dispositions particulières :

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7.

Les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie, répondant aux conditions suivantes peuvent déroger à la règle générale en s'implantant en limite ou à une distance de recul inférieure minimum de 1 mètre :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec une pente de toiture maximale de 45° ,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m²,
- que leurs longueurs cumulées n'excèdent pas 7 mètres sur un même côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

Pour les terrains en 2^{ème} ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits des constructions existantes en 1^{ère} ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique.

Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante :

- les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),
- les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite,
- les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,
- les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol,
- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
- les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
- les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...),
- les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, pour les façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou d'activités, la distance de recul est telle que, au droit des baies de ces pièces, aucune partie des constructions ne doit être vue sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'appui de ces baies (appui pris à 1 mètre au-dessus du plancher) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. (cf. schémas illustratifs dans les dispositions générales, page 6)

Les bâtiments accessoires peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

Aucune distance minimum n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres bâtiments.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

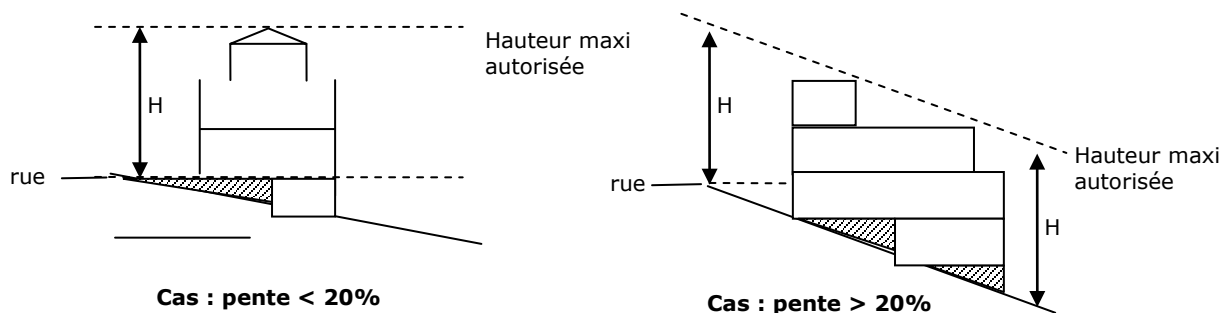
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 20%, soit un angle maxi d'environ 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 20%, soit un angle > 11°), la hauteur est considérée (nombre de niveaux) et calculée (en mètres) par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



Ne sont pas compris dans le calcul en mètres les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, cages d'ascenseur, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures.

La hauteur est réglementée en nombre de niveaux total. Sont comptabilisés les combles (qu'ils soient habités ou non). Ne sont comptabilisés ni les niveaux enterrés ne dépassant pas de plus d'1 mètre le terrain naturel, ni les toitures techniques et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3 niveaux soit 13 mètres au faîtière ou au sommet de l'acrotère.

3. Hauteur de la dalle du rez-de-chaussée

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable est implanté au maximum à 1 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, selon la pente du terrain naturel, les dispositions suivantes sont applicables :

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée peut être implanté au maximum à 2 mètres au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle peut être implantée au maximum à 0,5 mètre au-dessus de ce point d'intersection. Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable peut se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles. Il ne doit être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible ou de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses est possible, sous réserve d'une hauteur inférieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

La réalisation de remblais et de déblais en limite de propriété est conditionnée à l'édification d'un mur de soutènement, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais doivent respecter un prospect minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à l'exception des talus, et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

2. Façades

Longueur et rythme des façades

Dans un souci de qualité du paysage urbain, les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, doivent être composées dans leur dessin et leur traitement suivant des rythmes verticaux et/ou horizontaux.

Dans le même souci de qualité du paysage urbain, les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Dans le cas de constructions individuelles en bande ou de collectifs en mitoyenneté sur une même parcelle ou sur des parcelles contiguës, la longueur totale de façade ne peut dépasser 40 mètres.

Traitement des rez-de-chaussée

Les soubassements sont traités avec des matériaux pérennes et de qualité.

Pour les commerces, services et activités tertiaires, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour permettre une diversité d'activités.

Revêtement extérieur des façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses ...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

3. Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis l'espace public, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade de la construction et être traitées avec soin.

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans l'axe des baies des niveaux inférieurs ou être en harmonie avec la composition de la façade.

Les toitures-terrasses sont végétalisées. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

4. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur-bahut compris est limitée à 1.80 m. Le mur-bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre, peut être surmonté d'un élément à claire-voie.

Les clôtures sur rue opaques sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU). Les haies vives mono spécifiques sont interdites.

Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les portails doivent s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais peuvent atteindre 2 mètres en partie médiane.

Les clôtures implantées à proximité immédiate d'accès aux établissements ou aux carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de sorte à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur quel que soit leur type.

Les clôtures sur limite séparative doivent être perméables sur tout ou partie de leur linéaire (surélévation de 10 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Clôtures en bordure de la zone naturelle Nf :

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Dispositions particulières :

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.

Des dimensions ou natures de clôtures différentes peuvent être autorisées quand les contraintes techniques l'exigent (dispositifs du type pare-ballons, mur de soutènement...).

5. Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions.

En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs.

Les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public.

Dans les marges de recul par rapport aux voies, les containers à déchets (y compris masqués) sont interdits.

6. Installations techniques (antennes paraboliques, climatiseurs, VMC, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, capteurs solaires, éoliennes de toiture...)

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles) doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent en outre être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les équipements techniques doivent être discrets : ils sont soit dissimulés soit intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, éoliennes de toiture...) doivent notamment s'intégrer harmonieusement à la toiture et s'harmoniser autant que possible avec la composition de la façade.

Article AU 12 : STATIONNEMENT

1. Règles générales

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe I du présent règlement.

Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes (à justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques.

2. Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation.

Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol.

Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés.

Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

Lorsque les garages collectifs ou individuels sont réalisés en sous-sol, les rampes d'accès ne sont pas, autant que possible, situées en avant d'une façade sur rue et/ou ne s'insèrent pas dans une façade donnant sur la rue. Elles sont réalisées en partie latérale ou arrière de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de construction occupant toute la largeur sur rue,
- en cas de contradiction avec une autre disposition du présent règlement,
- en cas d'impossibilité technique.

La pente des rampes d'accès en débouché de voirie ne doit pas excéder :

- 5 % sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement de la rue,
- 18% pour le reste de la rampe.

3. Stationnement des cycles

Lors de toute construction, de tout changement d'affectation ou de destination de locaux et de toute extension de l'existant impliquant une surface de plancher supplémentaire modifiant les normes minimales applicables, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement répondant aux normes définies en annexe du présent règlement.

Pour les constructions à vocation d'habitat, le stationnement des cycles doit être réalisé dans un local couvert et sécurisé soit intégré à la construction soit attenant à celle-ci. Pour les autres destinations, l'espace dévolu au stationnement des cycles doit être équipé de dispositifs d'attache suffisants.

Dans tous les cas, l'espace réservé au stationnement doit être aisément accessible depuis les emprises et voies publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

4. Stationnement réservé aux personnes handicapées (rappel)

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Article AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Superficie minimale d'espaces verts

Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de 50% de l'emprise foncière en pleine terre.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- la transformation, la réhabilitation de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'activité artisanale.

2. Qualité des espaces verts

Les marges de recul par rapport aux emprises publiques sont traitées majoritairement en espace d'agrément végétalisé.

Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 100 m² de superficie minimale d'espaces verts.

Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation).

Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.

Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80cm de terre végétale.

Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

Les conditions de plantation doivent permettre un bon développement des arbres et arbustes (épaisseur ou volume de terre, couvert végétal perméable en pied d'arbre...).

Toute opération à vocation d'habitation portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit prévoir l'aménagement d'un espace ludique ou d'agrément à usage collectif d'un seul tenant d'une superficie minimale de 500 m².

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales et être adaptées à la pollution urbaine pour celles particulièrement exposées (aires de stationnement très fréquentées, proximité d'une voie circulante). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

3. Espaces protégés

Pour les « espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés) » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « arbres remarquables » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone agricole restreinte destinée à permettre une sortie d'exploitation.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou tertiaires ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation forestière ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière ou d'étangs ;
5. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
6. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
7. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
8. Les aires de stationnement ouvertes au public ;
9. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;
2. Les installations classées sous réserve d'être liées à une activité agricole ;
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances liées à une exploitation agricole, sous réserve :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire,
 - d'un seul logement par exploitation,
 - que ces constructions soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation,
 - que l'édification de ces constructions soit simultanée ou postérieure à celle des bâtiments d'exploitation ;
4. Les constructions ou installations destinées à l'hébergement hôtelier sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
5. Les constructions ou installations destinées au commerce sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
6. Les constructions ou installations destinées à l'activité équestre (pension, centre équestre...) sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole ;
7. L'extension mesurée des constructions d'habitation, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 100 mètres de part et d'autre de la RD 56 (route de Zimmersheim) située hors agglomération (catégorie 2) ;
9. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
10. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve de respecter la hauteur autorisée à l'article A10 ;

11. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité déclarée et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'agrément du voisinage (toute personne ayant une vue directe ou indirecte) ou avec la sécurité du voisinage ;
12. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions principales, sous réserve d'être lié à une activité déclarée ou d'être utilisé comme combustible ;
13. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
14. Les coupes et abattages pour les Espaces Boisés Classés repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;

Article A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès se font obligatoirement sur le chemin rural qui débouche sur la route de Zimmersheim, pour des entrées et sorties de véhicules par la route départementale.

Les accès privés desservant des constructions situées à l'arrière des terrains doivent avoir une emprise minimale (y compris bas-côtés) de 3 mètres.

Afin de limiter le ruissellement sur les collines, l'aménagement ou la création de voiries ou chemins doit veiller à maintenir la perméabilité du sol. Les revêtements de type asphalte ou enrobé ordinaire sont en particulier interdits.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables (cf. article 6 des dispositions générales).

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction.

Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, chemins ruraux et sentiers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

Le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

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

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

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

Non réglementé

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas compris dans ce calcul les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable ou à usage professionnel dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Matériaux

Les matériaux de façades et de couverture doivent permettre aux constructions de bien s'insérer dans le paysage naturel environnant, notamment par leurs teintes.

Les matériaux de façades fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits. Les façades latérales et arrières doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

Le bardage métallique est interdit comme revêtement de façade. Le bardage bois est en revanche préconisé.

2. Clôtures

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.

Les clôtures doivent être de type à claire-voie et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures peuvent par ailleurs être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe. Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm, haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Rappel article 6 : Le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

Article A 12 : STATIONNEMENT

Toutes les dispositions doivent être prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existants ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

Article A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Qualité des espaces verts

L'aménagement des espaces libres doit être pensé de manière à permettre une bonne intégration paysagère des constructions. Les abords des constructions et installations sont notamment plantés d'essences locales afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible. Tout abattage d'arbre rendu nécessaire par l'édification ou l'extension d'une construction ou encore par un mauvais état phytosanitaire (involontaire ou provoqué) est compensé par une plantation équivalente.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales (feuillus, arbres fruitiers...). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

2. Espaces protégés

Les « espaces boisés classés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Toute coupe ou abattage y est soumis à autorisation préalable.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II - ZONE N

Caractère de la zone N

La zone est une zone naturelle dont les vocations écologique, agricole, forestière et d'agrément pour la population sont à préserver. Elle n'est donc pas urbanisable en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et l'existence de risques de coulée de boue.

Elle est composée de 3 secteurs :

- le secteur Nl, situé au sein du tissu urbanisé, correspondant à des terrains occupés par des parcs ou jardins, des boisements et des aires de jeux et de sports,
- le secteur Nc, correspondant aux terrains cultivés sur les collines et au Riesthal,
- le secteur Nf, correspondant à la forêt du Tannenwald-Zuhrenwald.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations à usage d'habitation ;
2. Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier ;
3. Les constructions ou installations à usage de bureaux ou de commerce ;
4. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, artisanales ;
5. Les installations classées ;
6. Les lotissements de toute nature ;
7. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ;
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière ou d'étangs ;
9. Les habitations légères de loisirs, les terrains de campings et le stationnement de caravanes ;
10. Les parcs d'attractions ;
11. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
12. Pour la stèle repérée au plan des « éléments protégés » comme « élément de patrimoine à protéger » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sa démolition totale ou partielle ainsi que l'altération de ses éléments de modénature, sauf si son état de dégradation n'en permet pas la restauration. En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
13. Les défrichements dans les « Espaces Boisés Classés » et dans les éléments paysagers à protéger repérés au plan des « éléments protégés » par les figurés  au titre, respectivement, des articles L.130-1 et L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
14. En secteur Nl, les « terrains cultivés » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Toute construction non liée à cette vocation est interdite ;
15. En secteur Nc, pour les prés/prés-vergers et bandes enherbées, repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la suppression du couvert végétal en herbe en raison de son rôle dans la limitation du ruissellement et la préservation de la biodiversité.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. En secteurs Nc et Nf, la transformation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ainsi qu'un bâtiment accessoire supplémentaire ;
2. La reconstruction après sinistre des bâtiments détruits, à l'intérieur du volume initial, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;
3. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'une nouvelle occupation du sol admise dans la zone ;
4. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 « Annexes ») :
 - 100 mètres de part et d'autre de la RD 56 (route de Zimmersheim) située hors agglomération (catégorie 2) ;
5. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
6. Les abris pour la randonnée, pour l'accueil du public, pour la chasse, pour les jardins ainsi que les ruchers, sous réserve d'être légers et démontables et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
7. Les abris de pâture, sous réserve :
 - d'être légers et démontables,
 - d'être ouverts sur le grand côté,
 - d'une emprise au sol maximale de 30 m² ;
8. Les aires de jeux et de sports et autres aménagements légers liés aux loisirs, sous réserve du maintien du caractère naturel de la zone et sans édification de construction ;
9. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être rendues nécessaires par la fréquentation du site et à condition d'être bien intégrées au site ;
10. Les dépôts et stockages de matériaux ou de matériel à l'air libre sous réserve qu'ils soient nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'agrément et la sécurité du voisinage ou des promeneurs ;
11. Le stockage de longue durée à l'air libre de bois en partie arrière des constructions, sous réserve d'être utilisé comme combustible ;
12. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, et notamment ceux concernant les services publics ou d'intérêt collectif ou encore ceux nécessaires à la mise en œuvre du développement durable ;
13. Les coupes et abattages pour les Espaces Boisés Classés et pour les éléments de paysage renérés au plan des « éléments protégés » par les figurés       au titre des articles L.123-1-5 7° et L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'autorisation préalable (cf. article 13) ;
14. La suppression d'un cheminement piéton repéré au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une relocalisation appropriée et d'un réaménagement de celui-ci. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Afin de limiter le ruissellement sur les collines, l'aménagement ou la création de voiries ou chemins doit veiller à maintenir la perméabilité du sol. Les revêtements de type asphalte ou enrobé ordinaire sont en particulier interdits.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

2. Assainissement

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

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet, ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordables.

Eaux pluviales :

En matière d'eaux pluviales, les zones N du PLU concernées selon le plan de zonage d'assainissement (bassins versants ruraux) sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : toutes les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires.

Il s'agit de privilégier les solutions locales d'évacuation des eaux pluviales :

- recherche d'un exutoire local (ruisseau, fossé, le cas échéant infiltration, après vérification que l'opération n'engendre pas un risque de pollution sur la nappe phréatique utilisée pour la production d'eau potable),
- mettre en œuvre des techniques permettant de réduire ou tout au moins de différer les rejets d'eaux pluviales.

Les autres zones N du PLU (hors bassins versants ruraux) ne sont pas soumises à des dispositions particulières en matière d'eaux pluviales.

3. Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz, câble, communications numériques...)

Toutes les lignes et tous les branchements privés sont à réaliser en souterrain pour toute nouvelle construction.

Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Rappel : Sont compris dans les voies et emprises publiques considérées les emplacements réservés à cet effet au présent PLU.

1. Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales,
- à 10 mètres au moins de l'emprise des autres voies, chemins ruraux, chemins forestiers et sentiers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale de 10 mètres imposée.

En secteur NL, pour les terrains situés le long du canal, toute construction ou toute clôture fixe est interdite à moins de 4 mètres de la berge (sauf dérogation à l'article 5 des dispositions générales).

En secteur Nc, le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

Les bâtiments accessoires et les abris de toute nature peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'emprise de la voie, du chemin ou du sentier (sauf route départementale).

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

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 2 mètres), sous réserve des réglementations existantes, notamment en ce qui concerne la distance des ruchers.

2. Dispositions particulières

En outre, les constructions cherchent par leur implantation à s'insérer au mieux dans le site, notamment en mettant à profit la topographie du terrain ou encore la trame arborée existante comme écran végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies, chemins ruraux et sentiers environnants.

A cet effet, il peut être dérogé à la distance minimale imposée.

Les bâtiments accessoires et les abris de toute nature peuvent s'implanter sur limite séparative, sous réserve des réglementations existantes, notamment en ce qui concerne la distance des ruchers.

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

Non réglementé

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les abris de pâture, l'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

Pour les ruchers et autres abris (jardins, accueil, randonnée...), l'emprise au sol est limitée à 20 m² par unité foncière.

Article N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas compris dans ce calcul les cheminées, lucarnes, antennes, balustrades, paratonnerres, capteurs solaires, éoliennes de toiture à vocation domestique et urbaine et dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et la surélévation de toiture nécessaire aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable dans les combles.

2. Hauteur maximale

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 5 mètres hors tout.

En secteurs Nc et Nf, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une surélévation de 1 mètre sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR

***Rappel :** Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Matériaux

Les matériaux de façades et de couverture doivent permettre aux constructions de bien s'insérer dans le paysage naturel environnant, notamment par leurs teintes.

Les matériaux de façades fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses...) doivent être enduits.

Le bardage métallique est interdit comme revêtement de façade. Le bardage bois est en revanche préconisé.

Les couvertures en tôles métalliques sont interdites.

2. Clôtures

***Rappel :** Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle, mais tout propriétaire peut clôturer son terrain, sous réserve de respecter les règles ci-dessous.*

Les clôtures doivent être de type grillage ou treillage à mailles larges et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures peuvent par ailleurs être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe. Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

Les clôtures doivent être perméables sur tout leur linéaire (surélévation de 15 cm par rapport au sol, grillage ou treillage à mailles larges 15*15 cm haie vive...) pour permettre le passage de la petite faune.

Rappel article 6 : En secteur Nc, le long des chemins ruraux d'une largeur inférieure à 3 mètres, les clôtures doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise du chemin.

Article N 12 : STATIONNEMENT

Toutes les dispositions doivent être prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

Article N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES

1. Qualité des espaces verts

L'aménagement des espaces libres doit être pensé de manière à permettre une bonne intégration paysagère des constructions. Les abords des constructions et installations sont notamment plantés d'essences locales afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Les arbres existants ou plantés sur le terrain sont à conserver autant que possible.

Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les essences locales (feuillus, arbres fruitiers...). Une liste indicative se trouve en annexe II du présent règlement.

2. Espaces protégés

Les « **espaces boisés classés** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Toute coupe ou abattage y est soumis à autorisation préalable.

Pour les « **espaces densément boisés (haies, bosquets, talus boisés)** » repérés au plan des « éléments protégés » par le figuré  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande.

L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment

retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Pour les « **alignements ou séquences d'arbres** » et pour les « **vergers entretenus** » repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable et sont à priori non admis en dehors des cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

Tout abattage d'un de ces éléments paysagers, qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente (essence et diamètre au plus proche).

Pour les « **arbres remarquables** » et pour les « **parcs privés ou publics paysagers** », repérés au plan des « éléments protégés » respectivement par les figurés  et  au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable précisant les raisons de la demande. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. Tout abattage, provoqué ou rendu nécessaire, est compensé par une plantation nouvelle équivalente (même effet et qualité paysagère à terme) sur le même terrain d'assiette.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXE I - NORMES de STATIONNEMENT

Destination projetée	Nombre minimal de places requises pour les véhicules motorisés	Nombre minimal de places requises pour le stationnement des cycles
Habitat : Habitat collectif Habitat individuel Logement social Foyer pour personnes âgées ou handicapées, Foyer pour travailleur ou résidence étudiante Maison de retraite, résidence de services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher 2 places par logement 1 place par logement 1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher	1,5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 300 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 m ² par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Bureau, activité tertiaire, profession libérale	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerce : de moins de 300 m ² de surface de vente de plus de 300 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher + stationnement livraison	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel, résidence de tourisme	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
Restaurant, café	1 place pour 20 m ² de salle	1 place par tranche de 20 m ² de salle
Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher + stationnement poids lourds et utilitaires	2 places par établissement
Salle de spectacle et de réunion	1 place pour 10 sièges /personnes	1 place pour 30 sièges
Enseignement : Premier degré Deuxième degré	1,5 places par classe 2 places par classe	1 place pour 4 élèves de 8 ans et plus 5 places par classe
Equipement public ou d'intérêt collectif	selon les besoins de l'opération	selon les besoins de l'opération

STATIONNEMENT SUPPLEMENTAIRE :

Pour les opérations d'habitat collectif et pour les lotissements d'habitation, des stationnements supplémentaires banalisés sont à réaliser à hauteur de 1 place pour 250 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

Pour les entreprises (toute activité confondue), des stationnements supplémentaires sont à réaliser pour le personnel à hauteur de 1 place pour 5 employés (arrondi à l'unité la plus proche).

NOTA-BENE :

Le nombre de places résultant des modalités de calcul est arrondi à l'unité supérieure.

Surface minimale nécessaire pour un emplacement, y compris la voie d'accès :

Voiture tourisme : 25 m ²	Deux roues : 1 m ²	Camion poids-lourd : 75 m ²
		Autobus ou car : 140 m ²

ANNEXE II - LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres de type forestier

(nom botanique)	(nom commun)
• <i>Acer campestre</i> • <i>Acer platanoïdes</i> • <i>Acer pseudoplatanus</i> • <i>Alnus glutinosa</i> • <i>Betula verrucosa</i> • <i>Carpinus betulus</i> • <i>Castanea sativa</i> • <i>Cornus mas</i> • <i>Fagus sylvatica</i> • <i>Fraxinus excelsior</i> • <i>Juglans regia</i> • <i>Mespilus germanica</i> • <i>Prunus avium</i> • <i>Prunus cerasifera myrobalana</i> • <i>Quercus pedunculata</i> • <i>Quercus petraea</i> • <i>Rhamnus cathartica</i> • <i>Sorbus aucuparia</i> • <i>Sorbus domestica</i> • <i>Sorbus torminalis</i> • <i>Ulmus campestris</i> • <i>Tilia cordata</i> • <i>Tilia platyphyllos</i> • <i>Pinus nigra</i> • <i>Pinus sylvestris</i>	• Érable champêtre • Érable plane • Érable sycomore • Aulne glutineux = Verne • Bouleau verruqueux • Charme commun • Châtaignier • Cornouiller mâle • Hêtre • Frêne élevé (commun) • Noyer = Noyer royal • Néflier commun (d'Allemagne) • Merisier = Cerisier des oiseaux • Prunier myrobalan (myrobolan) = Prunier-cerise • Chêne pédonculé • Chêne sessile • Nerprun purgatif • Sorbier des oiseleurs • Sorbier domestique = Cormier • Alisier torminal • Orme champêtre • Tilleul à petites feuilles • Tilleul à grandes feuilles • Pin noir (d'Autriche) • Pin sylvestre

Arbres fruitiers

(nom botanique)	(nom commun)
• <i>Corylus avellana</i> • <i>Malus sylvestris</i> • <i>Mespilus germanica</i> • <i>Prunus avium</i> • <i>Prunus domestica</i> • <i>Pyrus pyraister</i> • <i>Rhamnus cathartica</i> • <i>Sambucus nigra</i>	• Noisetier = Coudrier • Pommier commun • Néflier commun (d'Allemagne) • Merisier = Cerisier des oiseaux • Prunier domestique • Poirier commun • Nerprun purgatif • Sureau noir = Sambuquier = Sambuc

Plantes tapissantes

(nom botanique)	(nom commun)
• <i>Hedera helix</i> • <i>Symphoricarpos albus</i>	• Lierre commun (grimpant) • Symphorine blanche

Arbustes pour haies bocagères

(nom botanique)	(nom commun)
• Amelanchier ovalis • Berberis vulgaris • Buxus sempervirens • Crataegus laevigata (oxyacantha) • Crataegus monogyna • Cornus mas • Cornus sanguinea • Corylus avellana • Euonymus europaeus • Frangula alnus = Rhamnus frangula • Ilex aquifolium • Genista sp. • Ligustrum ovalifolium • Ligustrum vulgare • Lonicera xylosteum • Potentilla fruticosa • Prunus domestica • Prunus padus • Prunus spinosa • Ribes rubrum • Ribes uva-crispa • Rosa canina • Rosa gallica • Rubus fruticosus • Salix caprea • Salix cinerea • Salix purpurea • Symphoricarpos albus • Viburnum lantana • Viburnum opulus	• Amélanchier à feuilles ovales • Épine-vinette commune = Vinetier = Vinettier • Buis • Aubépine à deux styles (épineuse, lisse) = Épine blanche • Aubépine à un style (monogyne) = Épine blanche • Cornouiller mâle • Cornouiller sanguin = Bois rouge = Sanguine • Noisetier = Coudrier • Fusain d'Europe = Bois carré = Bonnet de prêtre = Bonnet d'évêque • Bourdaine = Bois noir = Bois à poudre • Houx (épineux) • Genêt ... • Troène à feuilles ovales • Troène commun • Chèvrefeuille des haies = Camérisier à balais • Potentille ligneuse (frutescente) • Prunier domestique • Merisier à grappes = Bois puant = Putier = Putiet • Prunellier = Épine noire • Groseillier rouge = Groseillier à grappes • Groseillier épineux = Groseillier à maquereaux • Rosier des chiens = Rosier sauvage = Églantier commun • Rosier de France = Rosier de Provins • Ronce arbrisseau (frutescente) • Saule des chèvres = Saule marsault • Saule cendré • Saule pourpre = Osier rouge • Symphorine blanche • Viorne lantane (mancienne) • Viorne obier = Boule de neige sauvage

Graminées

(nom botanique)	(nom commun)
• Briza media • Calamagrostis sp. • Festuca sp. • Molinia arundinacea • Panicum sp. • Phragmites australis	• Brize intermédiaire = Amourette • Calamagrostis ... • Fétuque ... • Molinie faux-roseau • Panic ... • Phragmite commun = Roseau commun

ANNEXE III - OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE

Extrait de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 - article 55

Art. L. 302-5

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé. »

Extrait du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mulhouse Alsace Agglomération

Seuls les logements PLUS et PLAI seront comptabilisés dans l'atteinte de l'objectif fixé par le PLH. Les logements PLS produits par ailleurs, viendront s'ajouter aux objectifs fixés par le PLH, mais ne contribueront pas à atteindre l'objectif. En effet, les PLS sont des produits spécifiques, qui permettent essentiellement le financement de structures particulières (EHPAD, foyers adaptés aux personnes handicapées...) qui doivent être raisonnées selon une logique différente des besoins en logements sociaux. De même, quelques opérations dans certaines communes où les loyers privés sont particulièrement hauts, peuvent voir proposer dans les opérations de logements sociaux, une mixité de produits du PLAI au PLS. Dans ces cas là précis, le PLS peut être intéressant mais doit être là aussi identifié précisément.

Catégories de logements aidés comptabilisés dans les % défini au titre du PLU (article 2)

Sont comptabilisés :

Les logements locatifs sociaux "au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Destiné aux ménages les plus modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, Société d'Economie Mixte (SEM), Collectivités et organismes agréés par la Préfecture.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Destiné aux ménages modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, SEM et Collectivités.

PLS : Prêt Locatif Social

Destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et SEM, particuliers et opérateurs privés.

BRS : Bail Réel Solidaire, logements assimilés PLS et comptabilisé dans le bilan SRU triennal. Ce bail s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier, contre une redevance modique, à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), pour y faire construire un logement.

Les produits d'accèsion sociale de type PSLA : Prêt Social Location Accession ou encore les prêts et aides directes à l'accédant (PTZ+...)

Ne sont pas comptabilisés :

Les produits d'investissement locatif, de type dispositif Scellier (ils ne sont pas considérés comme des logements locatifs sociaux).

Cas des opérations mixtes :

Dans le cas d'une opération mixte, mêlant logements et autres occupations (commerces, bureaux, équipements ...), le % est applicable sur la surface de plancher destinée aux logements et non sur l'ensemble de la surface de plancher.

ANNEXE IV - SITES POTENTIELLEMENT POLLUES

