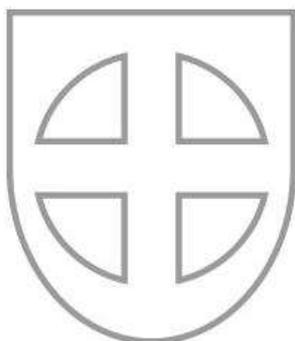


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°4
Approuvée



Ville de
Kingersheim

1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du P.L.U., complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 27 janvier 2025

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



Décembre 2024

Sommaire

1.	Le contexte	1
1.1.	L'objet de la modification.....	1
1.2.	La procédure.....	2
1.3.	Les étapes	2
1.3.1.	L'éventuelle évaluation environnementale	2
1.3.2.	Autour de l'enquête publique	2
2.	Les motifs des changements	3
2.1.	Le verdissement indispensable.....	3
2.2.	La protection d'une continuité écologique remarquable au sein de la ville	4
2.3.	Les autres préoccupations environnementales.....	6
2.3.1.	Les potentiels des zones d'activités.....	6
2.3.2.	La promotion des circuits courts	6
2.3.3.	Les antennes de téléphonie	7
2.3.4.	La circulation dans la ville.....	7
2.3.5.	Les diverses autres mesures pour renforcer la prise en compte de l'environnement 8	
2.4.	La mise à jour des règles	9
2.4.1.	Les emplacements réservés	9
2.4.2.	Les changements de secteurs.....	9
2.4.3.	Les ajustements	10
3.	Les dispositions modificatives	11
3.1.	Les plans de zonage	11
3.2.	Le règlement.....	15
3.2.1.	Dans les quartiers avec habitations.....	15
3.2.2.	Les logements sociaux.....	17
3.2.3.	L'écologie dans les zones d'activités	18
3.2.4.	Les antennes de téléphonie	19
3.2.5.	Le projet de ferme pédagogique.....	20
3.2.6.	Les divers autres changements	20
4.	Les incidences des changements	21
4.1.1.	Les mesures de portée écologique.....	21
4.1.2.	La préservation et l'amélioration de la qualité de vie	22
4.1.3.	Le rattrapage des objectifs de mixité sociale	23
4.1.4.	La densification	24

1. Le contexte

1.1. L'objet de la modification

La commune de Kingersheim dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 24 février 2016.

Il a fait l'objet :

- de modifications en 2017 (OAP¹ pour les 2 principaux sites à projet : friche AMECO et Vert Village), 2019 (ajustements règlementaires), 2022 (nouvelles orientations pour le site AMECO) ;
- d'une modification simplifiée en 2018, pour supprimer des emplacements réservés ;
- d'une mise en compatibilité pour déclaration de projet en 2020, pour permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque.

Aujourd'hui, une modification n°4 du PLU est nécessaire pour :

- renforcer la prise en compte de l'environnement naturel et de l'écologie dans la ville, et améliorer le cadre de vie ;
- actualiser des règles ou dispositions du PLU.

Ainsi, la présente modification du PLU permet :

- **d'augmenter significativement la présence des surfaces végétalisées dans la commune, notamment en zone d'activités : toitures végétalisées, espaces verts de différents types, parkings arborés, simplification des règles sur les fosses d'arbres ;**
- **de protéger une trame verte intra-urbaine particulièrement fournie ;**
- **de faciliter les opportunités de développement des circuits courts avec une ferme pédagogique, et des énergies renouvelables avec les ombrières ;**
- **d'encadrer l'implantation des éventuelles antennes de téléphonie mobile dans la ville, et l'importance des opérations qui prendraient place à l'arrière d'une construction existante ;**
- **de redéfinir les obligations en matière de logements sociaux ;**
- **de mettre à jour la vocation de plusieurs sites dans la ville, les emplacements réservés, les règles d'implantation des piscines ;**
- **de clarifier certaines dispositions (secteurs de mixité sociale, classement sur les plans de zonage du site du supermarché Leclerc, ...).**

La communauté d'agglomération m2A a acquis la compétence urbanisme en 2020, elle est donc aujourd'hui en charge de la modification des PLU des communes membres.

¹ Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.2. La procédure

La modification n°4 du PLU entre dans le champ défini par l'article L153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Cette modification du PLU de Kingersheim est une modification de « droit commun », concernée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, qui stipule que :

« Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En effet, dans le cas présent, les modifications concernent notamment les règles de construction dans certaines zones et la vocation de certains sites, et y changent donc les possibilités de construction.

1.3. Les étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

Elle juge si une « **évaluation environnementale** » du projet de document d'urbanisme est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la saisine pour notifier, à la personne publique responsable, l'obligation éventuelle de soumettre à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.

L'absence de décision au terme de ce délai vaut inutilité de réaliser une évaluation environnementale.

Quelle que soit la décision de la MRAe, une délibération du Conseil Communautaire devra déterminer la position de la communauté d'agglomération sur l'évaluation environnementale.

1.3.2. Autour de l'enquête publique

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de la communauté d'agglomération notifie le projet de modification aux **personnes publiques associées** (Etat, Région, Collectivité Européenne d'Alsace, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, ...).

Les avis éventuellement reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

C'est pourquoi un délai de réponse suffisant doit être laissé aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale, mais peut être réduite à 15 jours dans le cas contraire (si pas d'évaluation environnementale).

L'enquête publique sur la modification n°4 du PLU de Kingersheim s'est déroulée du 25 septembre au 25 octobre 20224, malgré l'absence d'évaluation environnementale obligatoire. Les changements apportés au dossier après l'enquête publique concernent les articles 4 du règlement de chaque zone, plus précisément les dispositions relatives aux eaux pluviales, suite à une demande du SIVOM Sud Alsace faite dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

2. Les motifs des changements

2.1. Le verdissement indispensable

La végétalisation de la ville est aujourd'hui un enjeu majeur pour lutter contre les îlots de chaleur, apporter de l'ombre, améliorer la qualité de l'air, la régulation des eaux, la biodiversité, le paysage, ...

Les constructions aux toitures « plates » se généralisent, sans que soit exploitée la possibilité d'être végétalisées.

Or, en plus des fonctions écologiques, les toitures végétalisées offrent une très bonne isolation thermique (été et hiver) et acoustique.

Il est donc urgent de tirer profit de ces opportunités qui se multiplient pour :

- optimiser la gestion des eaux pluviales.
Les toitures végétalisées retiennent les eaux pluviales et les libèrent plus lentement, éliminant ainsi le risque de ruissellement.
Dans le cas de la toiture verte, les végétaux filtrent les eaux de pluie, ce qui limite beaucoup le risque de pollution ;
- ramener la biodiversité dans la ville.
Les différentes variétés de végétaux plantées sur les toits attirent les insectes pollinisateurs, les oiseaux et même des espèces nocturnes ;
- contribuer à lutter contre les rejets de carbone, d'azote et la pollution aux particules fines.
Les végétaux captent notamment le dioxyde de carbone.
Et la baisse de la consommation d'énergie de la construction limite les émissions de gaz à effet de serre ;
- lutter contre les îlots de chaleur urbain.
Les toitures végétalisées permettent de maintenir une certaine humidité dans l'air ambiant ;
- valoriser les espaces bâtis.
La toiture végétalisée est évolutive et peut prendre différentes formes : prairie fleurie, jardin à la japonaise, potager urbain, etc ...

Aujourd'hui l'installation d'une toiture végétalisée est simple et durable. En effet, la toiture végétalisée présente une durée de vie plus longue que les toitures classiques : elle est protégée des radiations UV, du gel, des effets du ruissellement de l'eau et des variations extrêmes de températures, qui peuvent causer des dégâts sur les toits recouverts de tuiles ou d'ardoises.

La présente modification du PLU permet d'exiger la végétalisation des toits « plats ».

De plus, les vastes zones d'activités de Kingersheim sont des secteurs très fortement minéralisés.

Il est important que leurs surfaces soient mises à contribution dans la reconquête végétale de la ville.

La modification du PLU impose des règles détaillées qui permettent de conserver des espaces non bâtis, perméables, et des espaces verts en superficie significative, dans les zones d'activités, mais aussi de moduler leur nature selon les possibilités (types d'arbres, toitures et/ou façades végétalisées, haies, ...), puisqu'il ne s'agit pas d'entraver les conditions d'activités.

Au niveau des aires de stationnement, la végétalisation peut être encore accrue, quelle que soit leur taille, partout dans la ville.

2.2. La protection d'une continuité écologique remarquable au sein de la ville

Un groupe de parcelles situées entre les rues de Guebwiller, Debussy, de l'Oranger, du Lys, mérite une attention particulière.

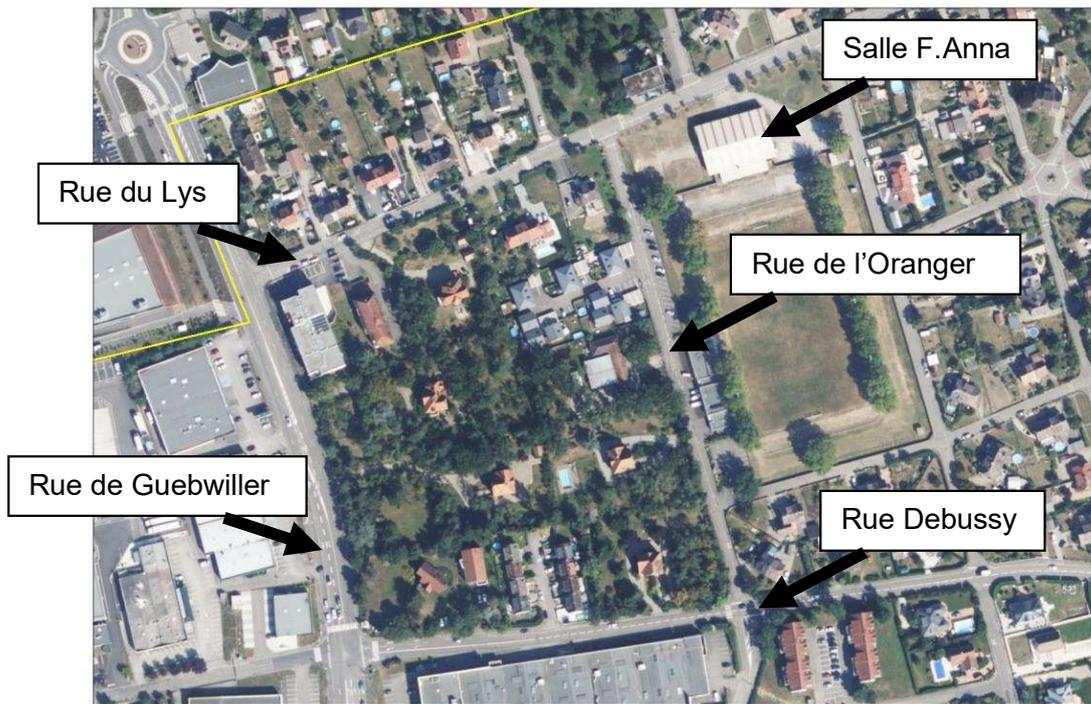
D'une part, les caractéristiques architecturales des bâtiments présents sur ces terrains sont liées à celles du quartier historique voisin (cité minière).



De plus, les espaces naturels remarquables sur ces parcelles (dense trame verte), notamment en bordure, requièrent une conservation, du fait de leurs multiples fonctions écologiques et environnementales (y compris les fonctions liées à la prévention des effets du réchauffement climatique).

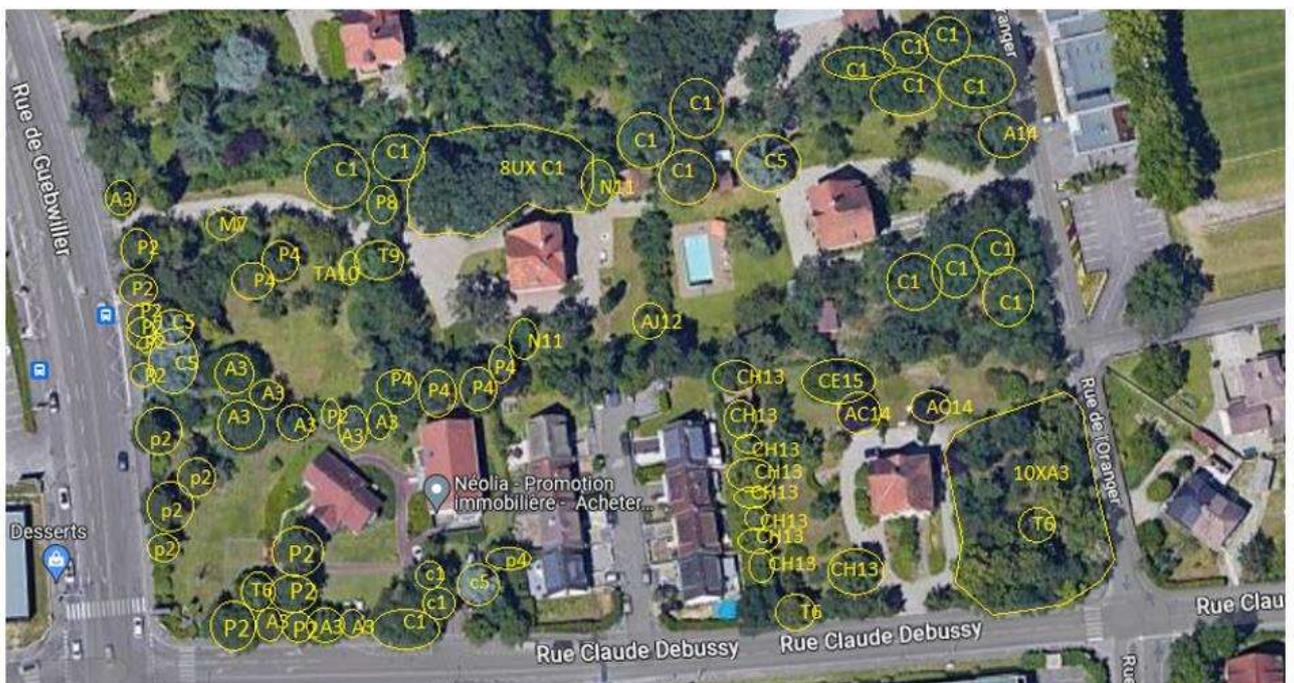
La présente modification permettra la préservation de ces boisements, du moins sur les parcelles qui ne font pas encore l'objet d'un projet immobilier.

Ilot caractérisé par l'importance de ses formations arborées continues :



Non seulement cet ensemble boisé constitue une trame verte dense et stratifiée à l'intérieur de la ville, mais la biodiversité y est également particulièrement riche.

On y trouve notamment des Chênes (C1 sur le plan qui suit), des Pins noirs d'Autriche (P2), des Erables sycomore (A3), des Pins sylvestres (P4), des Cèdres (C5), Tilleuls (T6), Pommiers d'ornement (M7), Prunus (P8), Tulpiers (T9), Taxus (Ta10), Noisetiers (N11), Arbres de Judée (Aj12), Chamaeciparis (Cyprès ou faux Cyprès, Ch13), Erables platanes (Ac14), Cerisiers (Ce15),



2.3. Les autres préoccupations environnementales

La prise en compte des considérations écologiques dans les opérations immobilières porte aussi sur les modes de consommation et de vie, l'énergie et le paysage urbain.

2.3.1. Les potentiels des zones d'activités

Ainsi, le verdissement des zones d'activités s'accompagne aussi de l'obligation d'intégrer des emplacements pour vélos dans les parkings, afin de soutenir le développement des mobilités douces.

De plus, les ombrières photovoltaïques qui procurent aussi ombre et fraîcheur, doivent pouvoir être installées sur les parkings des zones d'activités, y compris commerciales.

Recouvertes de panneaux solaires, elles sont utilisées pour protéger les voitures du soleil, de la pluie et des intempéries, tout en produisant de l'énergie solaire, une électricité verte et gratuite.

Des projets concrets d'installation d'ombrières de parkings existent.

Le PLU doit permettre la réalisation de ces opérations, même le long des voies de circulation.

2.3.2. La promotion des circuits courts

Par ailleurs, la commune est propriétaire d'une zone agricole, située entre la rue de la Tulipe et la Rue Gounod, au nord de la commune, au lieu-dit Niedere Eichelacker.



La municipalité désire y promouvoir un projet permettant de mettre en place une agriculture non intensive et, autant que possible, respectueuse de la nature.

L'association ECOVIE se propose de créer une ferme pédagogique urbaine sur ce site, tout d'abord sur 50 ares, puis potentiellement de s'agrandir au fur et à mesure de ses besoins et de ses capacités d'aménagement.

Les membres de l'association ont émis le souhait de pouvoir vivre éventuellement sur place, pour compléter la portée écologique du projet.

L'implantation de logements est proscrite en zone agricole, mais la construction se ferait sur l'emprise la plus proche possible du domaine public et des autres habitations de la ville.

La modification du PLU permettra de créer un secteur agricole d'une surface infime, 2 ares, pour autoriser la création d'un logement en lien avec l'exploitation agricole.

Ce secteur sera contigu aux quartiers desservis par les réseaux et voiries.



2.3.3. Les antennes de téléphonie

Les pylônes des antennes de téléphonie mobile ne pouvant être interdits par le PLU, même au nom du principe de précaution (car ils constituent des équipements publics d'intérêt général résultant d'une mission de service public), il est important de les soumettre à des règles de respect de l'environnement urbain.

Les antennes de téléphonie mobile peuvent être installées sur des bâtiments (immeubles d'habitation, bureaux, usines, silos, hangars, équipements publics, lieux de culte, château d'eau, etc ...), en façade ou en toiture, ou sur des pylônes existants (émetteurs de radio ou de télévision, mâts d'éclairage, signalétique routière, etc ...), ou construits pour l'occasion.

On ne peut pas imposer, par le PLU, qu'une antenne soit installée prioritairement sur une construction existante.

Mais, pour réduire les impacts sur le paysage, il faut chercher à rendre l'antenne la moins visible possible depuis l'espace public, alors implantée selon une logique de dissimulation (dans des fausses cheminées par exemple).

Et dans le cas d'une installation sur une construction existante, le projet doit être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

De plus, si le PLU ne réglemente qu'une hauteur maximale des constructions, au faitage du toit, ses dispositions ne seront pas applicables aux antennes relais, ces dernières ne comportant pas de faitage.

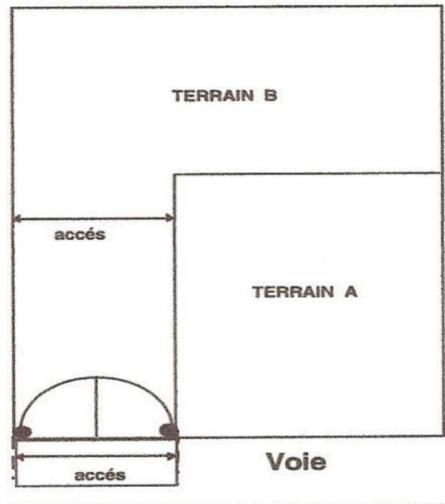
La modification du PLU doit donc permettre d'instaurer des règles d'insertion des éventuelles antennes dans le tissu bâti existant.

Par ailleurs, dans les zones d'activités, agricoles et naturelles, le recul minimal des constructions de ce type d'installations, par rapport aux zones habitées, doit être particulièrement important.

2.3.4. La circulation dans la ville

Dans le contexte de densification du tissu bâti, d'optimisation de l'utilisation de l'espace, notamment résiduel en zone urbaine, on assiste à une multiplication des constructions en double, voire en triple profondeur, par rapport à la voie de desserte.

Exemple d'accès à une construction en double profondeur par rapport à la rue :



Quand il y a plusieurs parcelles sur le site B, l'accès devient une voie en impasse.

Or, si ce mode d'implantation permet une rentabilisation des terrains urbanisables et des réseaux, il est aussi source de divers inconvénients.

Ce type d'accès peut notamment être à l'origine de la création d'ilots enclavés, difficilement gérables, et parfois difficilement accessibles pour certains véhicules ou services publics.

La multiplication des constructions en double ou triple profondeur, ainsi que la multiplication des impasses, augmentent les dangers dans les rues sur lesquelles elles débouchent.

En effet, celles-ci supportent une multitude d'accès et de sorties de véhicules, alors que souvent la visibilité est brouillée dans ce système de desserte.

Les dangers existent aussi au niveau de l'accès ou de la voie, pour les piétons ou cyclistes, lorsque la chaussée est trop étroite par rapport à la circulation qu'elle supporte.

Il n'est donc pas souhaitable de laisser ce mode de développement se perpétuer sans encadrement.

La présente modification du PLU permettra d'exiger une largeur minimale pour que les accès et voies en impasse puissent desservir efficacement et de façon sécurisée des constructions en double, triple, voire quadruple profondeur.

Plus le nombre de logements à desservir sera important, plus l'emprise des accès et voies devra être large, de façon à ce que les véhicules puissent se croiser, mais aussi que les abords de la chaussée puissent être aménagés pour les circulations piétonnes éventuellement.

2.3.5. Les diverses autres mesures pour renforcer la prise en compte de l'environnement

La présente modification offre aussi l'opportunité de faciliter ou renforcer les plantations d'arbres :

- pour toutes les aires de stationnement, quand seuls les parkings de 20 places ou plus étaient concernés par les dispositions du PLU de 2016 ;
- pour les fosses de plantations dont les dimensions requises sont simplifiées (annexe du règlement du PLU).

Dans les sous-zones UE1 et UE2, des noues végétalisées pour l'infiltration des eaux pluviales sont imposées.

Enfin, après la présente modification, l'obligation de réaliser des emplacements pour cycles dans les immeubles collectifs ne sera plus conditionnée par la taille de l'immeuble.

2.4. La mise à jour des règles

Outre l'actualisation des « dispositions générales » du règlement du PLU, datant de 2016, la présente modification permet de mettre à jour certaines prescriptions.

2.4.1. Les emplacements réservés

Le plan de zonage du PLU approuvé en 2016 présente près de 20 emplacements réservés destinés à accueillir des équipements publics : accès, aménagements de rues, de parkings, de carrefours, de cheminements piétons et cycles, ...

Les emplacements réservés permettent de geler les terrains privés pour la réalisation de ces opérations.

Parmi eux on trouve :

- un emplacement réservé (n°9b) pour un déversoir d'orage en lisière du lotissement constitué autour de la rue de Provence, à l'est du Buffalo Grill. Il représente aujourd'hui un doublon de l'emplacement réservé de même vocation voisin (9a). L'emplacement réservé 9b peut donc être supprimé, le 9a étant conservé en attendant les résultats d'une étude diagnostic en cours, et qui devrait être terminée en 2026 ;
- un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour (n°10), à l'angle des rues d'Illzach et de Sausheim, à côté du supermarché Leclerc. Il peut être supprimé par la présente modification du PLU, la commune ayant acquis le terrain concerné ;
- un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour (n°18), impasse de la Strueth/faubourg de Mulhouse. Il peut également être supprimé, l'aménagement de voirie prévu ne nécessitant plus d'emprise privée.

2.4.2. Les changements de secteurs

Trois sites doivent faire l'objet d'un reclassement dans le PLU, pour s'adapter à leur vocation actuelle ou envisageable.

La salle et le stade Fernand Anna

Le site de sports Fernand Anna, situé rue du Lys, au cœur de la cité minière, est classé, dans le PLU de 2016, dans un secteur destiné spécifiquement aux installations sportives et scolaires.

La salle n'étant plus adaptée aux exigences et besoins actuels, il est aujourd'hui nécessaire d'en rebâtir une nouvelle, sur un autre site.

La salle actuelle ne doit cependant pas devenir une friche.

La parcelle concernée pourra être réutilisée plus aisément si elle se trouve reclassée dans une zone urbaine mixte, pouvant accueillir habitat, services et équipements publics, activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

Elle permettra de poursuivre la densification des espaces déjà bâtis, et éventuellement de renforcer la mixité des fonctions ou habitats, et la dynamique, au nord de la ville.



Le centre de formation GRP

Dans le PLU approuvé en 2016, le secteur UCs1 est le site d'un ancien poulailler industriel destiné à être reconverti pour un usage sportif.

Dans ce secteur, ne sont permises que les constructions et installations à usage de sport, après démolition des bâtiments existants.

Or, l'organisme de formation professionnelle GRP s'est implanté dans les locaux existants, desservis par la rue de Kingersheim sur le ban de Richwiller ; il convient donc de régulariser cette installation en reclassant le site dans une zone à vocation économique classique, multi-activités.

Le site du supermarché Leclerc

Les zones d'activités du PLU de Kingersheim se déclinent en sous-zones de UE1 à UE6.

Toutefois, sur le plan de zonage du PLU de 2016, le centre commercial Leclerc, au sud-est de la ville, se trouve dans une zone UE pour laquelle il n'existe aucune disposition réglementaire.

La présente modification du PLU représente ainsi l'occasion de rectifier ce classement et d'affecter au site du supermarché Leclerc les dispositions réglementaires de la sous-zone UE2, correspondant à sa vocation.

2.4.3. Les ajustements

Les secteurs de mixité sociale

Les impératifs en matière de mixité sociale ont été pris en compte par la commune et traduits dans le PLU approuvé, avec des prescriptions en matière de logements aidés.

Le code de l'urbanisme permet d'instaurer des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) dans le PLU, par le biais de l'article L151-15 : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Toutefois, en application de l'article R151-38 du même code, ces secteurs doivent impérativement être identifiés dans les documents graphiques du PLU.

Or, le document graphique, ou plan de zonage, du PLU de 2016, ne comporte pas de délimitations des Secteurs de Mixité Sociale.

La présente modification du PLU doit permettre de reporter, sur le plan de zonage, ces secteurs concernés par les obligations en matière de mixité sociale, et ainsi de garantir plus sûrement l'application des règles.

De plus, ces règles évoluent par l'intermédiaire de la présente modification afin de renforcer la prise en compte quantitative de l'objectif de création de logements sociaux dans les opérations immobilières, mais aussi d'introduire dans les opérations immobilières concernées des critères qualitatifs imposés par le Préfet : un taux minimum de logements sociaux à destination des familles les plus défavorisées, et un taux maximal pour les logements sociaux accessibles avec de plus hauts revenus.

L'implantation des piscines

On assiste à la multiplication des piscines dans les quartiers à dominante d'habitat, et de l'aménagement de « plages » ou terrasses en bordure.

Ainsi, il est nécessaire de préciser, dans le règlement du PLU, que les distances de recul par rapport aux limites séparatives de propriétés sont comptées à partir de la limite du bassin.

En effet, si les distances de recul sont calculées par rapport aux margelles des piscines, les possibilités d'aménagement à leurs abords sont restreintes voire nulles.

3. Les dispositions modificatives

3.1. Les plans de zonage

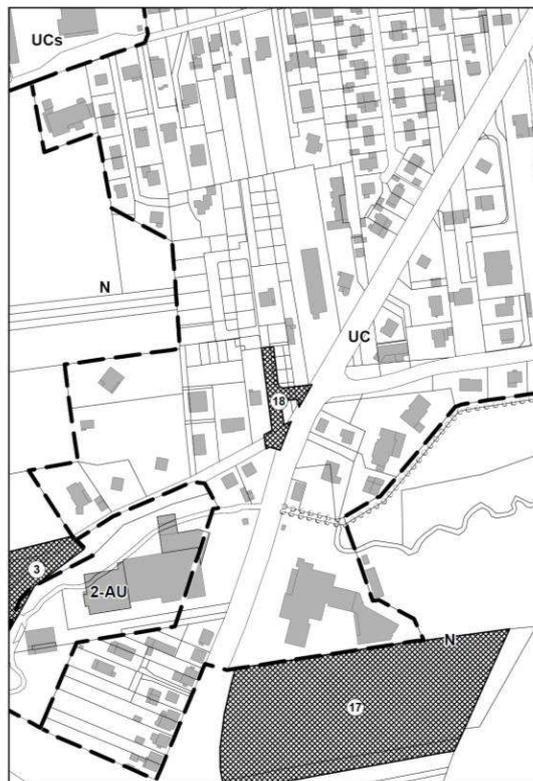
Le plan de zonage, ou règlement graphique du PLU, est doublé dans la présente modification du PLU ; il est alors constitué :

- d'un plan de zonage montrant la délimitation des zones et secteurs, les dispositions et protections particulières et les emplacements réservés ;
- du même plan montrant en plus les Secteurs de Mixité Sociale, couverts par des hachures : les zones urbaines UA, UB, UC (sauf les secteurs UCa, cité minière, et UCs, à vocation sportive), la sous-zone UE2 puisqu'elle est susceptible d'accueillir des logements, les zones à urbaniser 1AU, sauf le secteur 1AUe, correspondant à l'extension du quartier du Vert-Village.

Le plan de zonage est d'autre part modifié pour :

- supprimer les emplacements réservés 9b, 10, et 18, et modifier le tableau des emplacements réservés en conséquence ;

Plan de zonage avant modification :



- créer un secteur Aa pour permettre à l'association ECOVIE d'accompagner sa ferme pédagogique d'un logement ;

Plan de zonage avant modification :

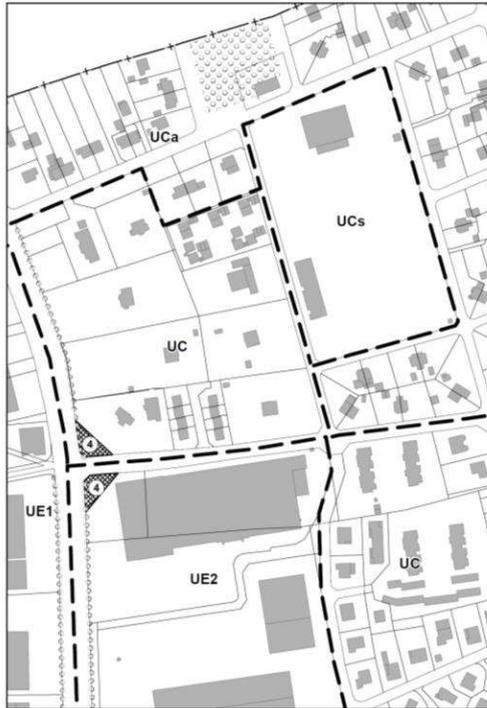


Plan de zonage après modification :

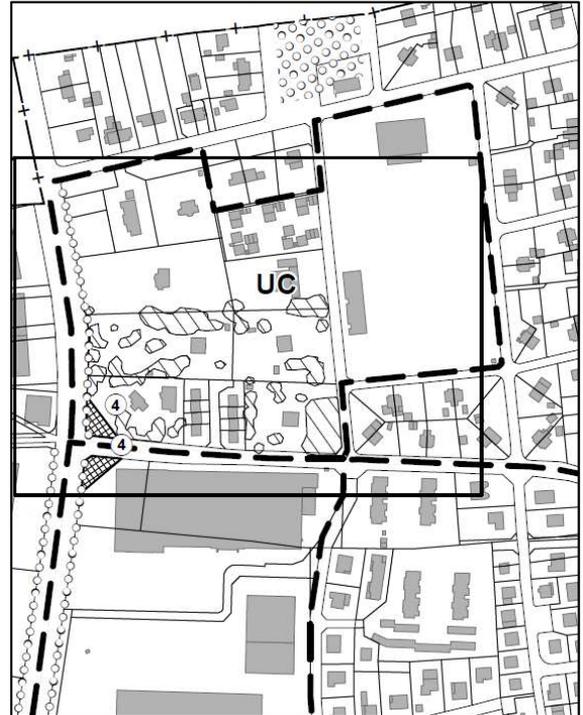


- reclasser la parcelle accueillant la salle de sports Fernand Anna du secteur UCs (installations sportives et scolaires) à la zone UC (à dominante d'habitat pavillonnaire/tissu urbain aéré, de densité moyenne) ;
- protéger les formations boisées remarquables des propriétés limitrophes de la cité minière ;

Plan de zonage avant modification :

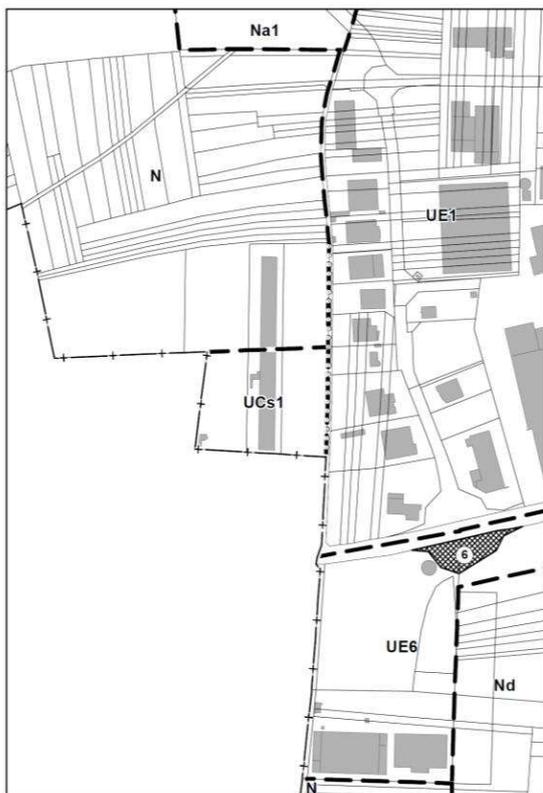


Plan de zonage après modification :



- reclasser le site investi par le centre de formation GRP du secteur UCs1 (ancien poulailler industriel à reconverter pour un usage sportif) en sous-zone UE1 (zone économique classique multi-activités) ;

Plan de zonage avant modification :

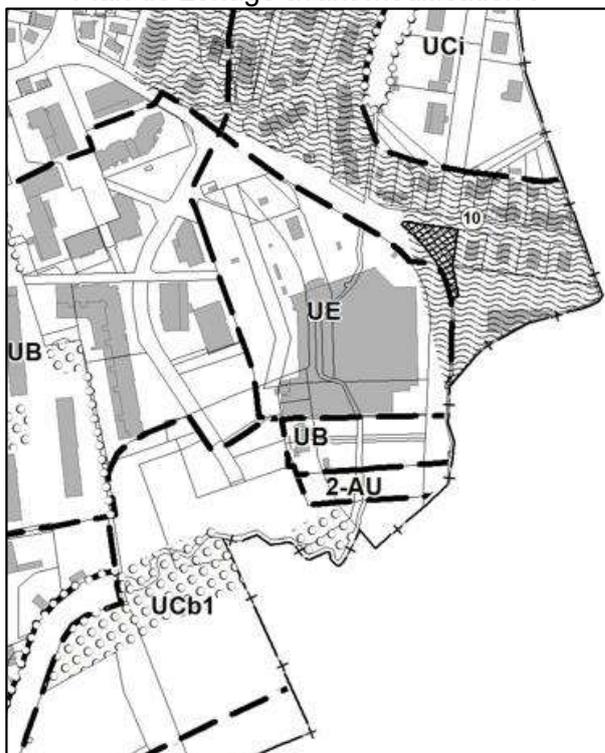


Plan de zonage après modification :

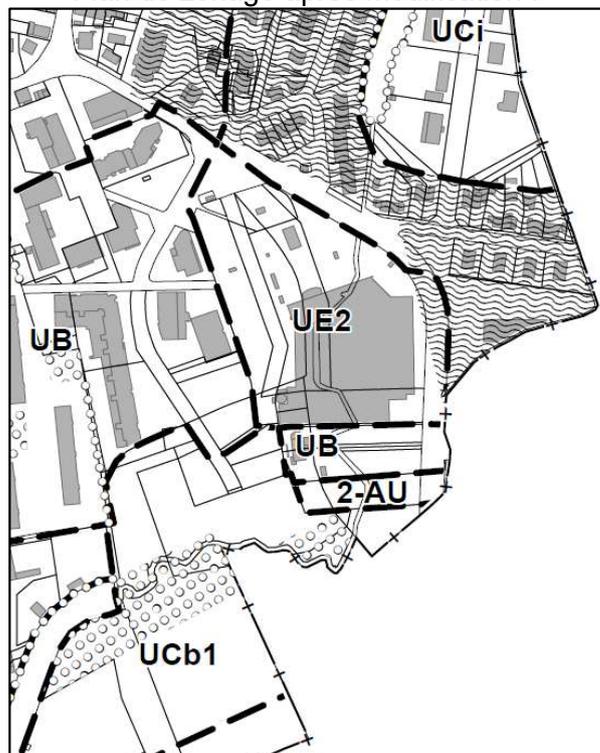


- reclasser le site du supermarché Leclerc de la zone UE (à laquelle ne correspond aucune règle) à la sous-zone UE2 (zone à dominante de surfaces commerciales) ;

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



3.2. Le règlement

Les modifications principales du règlement sont les suivantes.

3.2.1. Dans les quartiers avec habitations

L'article 3, réglementant la desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et l'accès aux voies ouvertes au public, est complété pour les zones :

- UA (noyau villageois d'urbanisation initiale de la commune),
- UB (ensembles immobiliers à dominante d'immeubles collectifs d'habitation),
- UC (dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire), sauf dans la cité minière UCa et la friche TIVAL, soit les secteurs UCb1 et UCb2.

Pour ces espaces déjà urbanisés, des prescriptions sont édictées afin que les accès et impasses qui desserviraient des constructions implantées en double, triple, ou quadruple profondeur par rapport à une rue, soient suffisamment calibrés pour garantir des flux sécurisés :

L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique, ou la voie en impasse desservant des constructions non situées en première ligne par rapport à une voie publique, devront présenter une largeur minimale (hors trottoirs) de :

- 3 mètres s'ils desservent un seul logement ;*
- 4 mètres s'ils desservent deux logements ;*
- 5 mètres s'ils desservent 3 logements ou plus.*

Un trottoir d'au moins 1,40 mètre de largeur sera exigé à partir de 10 logements.

De plus, des espaces nécessaires et suffisants, par rapport au nombre de logements desservis, doivent être prévus dès l'étape de la demande d'autorisation d'urbanisme, pour la présentation des bacs à ordures ménagères et pour les boîtes aux lettres :

Au débouché des voies privées sur le domaine public, l'emprise supplémentaire nécessaire aux dispositifs techniques annexes aux constructions (présentation des déchets pour la collecte, réception du courrier, ...) doit être adaptée à l'importance de chaque opération.

L'article 7, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est complété, pour les zones UA, UB, UC et 1AU (urbanisable immédiatement et à dominante d'habitat), afin de clarifier la référence pour le calcul du recul des piscines :

Pour les piscines, la distance (ou le recul selon le cas) est comptée à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

L'article 10, réglementant la hauteur maximale des constructions est précisé, pour les zones UA, UB, UC et 1AU, afin de fixer une hauteur maximale totale pour les éventuelles antennes de téléphonie mobile :

La hauteur totale maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sera de 17 mètres.

En effet, les antennes de téléphonie ne pouvant pas être précisément ciblées dans les PLU, il faut réglementer toutes les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Pour renforcer l'insertion environnementale de ces installations, l'article 11, réglementant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, est complété, pour les zones UA, UB, UC, 1AU, et même UE (à dominante d'activités économiques) :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

Est également adjointe à cet article 11, pour les mêmes zones, la disposition impliquant que les toitures « plates », pour les bâtiments principaux, seront désormais obligatoirement végétalisées :

*Sauf pour les constructions annexes, les toitures de pentes inférieures ou égales à 15° ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées.
La règle ne s'applique pas pour l'emprise de panneaux thermiques ou photovoltaïques.*

Et, là où il existe une probabilité de trouver des attiques sur les toits (UA, UB, UC et 1AU) :

En outre, en cas de présence d'un attique, la végétalisation concerne la bordure de l'attique si elle ne sert pas de balcon/terrasse, et le toit de l'attique.

L'article 13 du PLU de 2016, fixant les obligations en matière de plantations, impose dans les zones UA, UB et UC, que dans les aires de stationnement de plus de 20 places, au moins 1 arbre à haute tige soit planté pour 6 places.

L'article est modifié pour appliquer cette obligation de plantation à toutes les aires de stationnement quelle que soit leur taille :

*Pour les aires de stationnement de plus de 20 places :
Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements.*

Enfin, dans les zones à dominante d'habitat (UA, UB, UC, AU), les dispositions des articles 10 et 15 qui, dans le PLU de 2016, permettent aux constructions de déroger à la règle de limite de hauteur en fonction du bilan énergétique qu'elles présentent, sont supprimées par la modification n°4.

En effet, ce type de performances relève aujourd'hui d'autres obligations légales.

3.2.2. Les logements sociaux

Dans les sites de la ville susceptibles de connaître des opérations de construction de logements (UA, UB, UC, UE2), l'obligation de création de logements locatifs sociaux est clarifiée, considérablement renforcée, et assortie de critères qualitatifs pour assurer une réelle mixité sociale :

Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage (...) :

Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),*
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).*

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Les zones 1AU et les secteurs UC_a, UC_{b1} et UC_{b2}, sont exemptés de ces dispositions puisque, soit les opérations visées sont impossibles, soit des programmes immobiliers intégrant les règles du PLU de 2016 sont déjà en projet ou en cours.

Par ailleurs, le taux minimal de logements aidés demandé pour les opérations immobilières dans le secteur 1AU_b est rectifié, pour garantir la cohérence avec les OAP couvrant le secteur.

3.2.3. L'écologie dans les zones d'activités

Le chapitre du règlement du PLU consacré à la zone d'activités UE (ou plutôt à ses « sous-zones ») est modifié à différents articles pour augmenter la prise en compte et la valeur écologique de ces vastes emprises :

- l'article 4, réglementant la desserte des constructions par les réseaux publics, est renforcé pour les sous-zones UE1 (secteurs Castorama, Métro, Point P, Atlas Home, Tempé, ...) et UE2 (secteurs Leclerc, Maisons du Monde, Mc Donald, Okidok, ...), représentant au total près de 54 ha :

Des noues végétalisées et arborées doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

- l'article 6, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, est modifié pour exempter les ombrières de la règle de recul par rapport aux voies et en particulier par rapport à la RD430. Cette dérogation s'applique dans la sous-zone UE1, qui couvre une grande partie des sites d'activités situés de part et d'autre de la RD430.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement de la RD430, 10 mètres de l'alignement de la RD429 et 4 mètres de l'alignement des autres voies.

Toutefois, dans la sous-zone UE1, les ombrières de parking sont exemptées de cette règle.

- l'article 13 sur les espaces végétalisés est considérablement renforcé pour les vastes sous-zones UE1 et UE2 :

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² de surface non bâtie sur une parcelle. La circonférence du tronc de cet arbre doit être au moins égale à 18/20 cm à 1 m de hauteur.

De plus, les aires de stationnement doivent être perméables (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite).

Dans le cas d'une opération portant sur une construction ou une installation existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, au moins 30% de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés, dont au moins 10% obligatoirement en pleine terre.

Pour les autres espaces végétalisés exigés : si le taux d'espaces végétalisés demandé ne pouvait pas être atteint en pleine terre pour des raisons techniques, d'autres types de végétalisation peuvent les compenser, avec une valeur écologique définie à l'article 13.4.5

Par contre, pour une parcelle non contrainte par des bâtiments déjà présents :

Dans le cas d'une opération de création d'une construction ou installation sur une parcelle non bâtie à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, au moins 30% de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés, dont au moins 20% obligatoirement en pleine terre. Pour les autres espaces végétalisés exigés : si le taux d'espaces végétalisés demandé ne pouvait pas être atteint en pleine terre pour des raisons techniques, d'autres types de végétalisation peuvent les compenser, avec une valeur écologique définie à l'article 13.4.5

Et l'article UE13.4.5 évoquant ces compensations possibles en cas d'impossibilité technique :

Si, pour des raisons techniques, les taux d'espaces végétalisés compensables, demandés aux articles 13.4.3 et 13.4.4 ci-dessus, ne peuvent pas être atteints en pleine terre, les substitutions suivantes peuvent être effectuées :

*-4 m linéaires de haie (continuité de buissons) = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
-1 arbre dont la circonférence de tronc est au moins égale à 18/20 cm à 1 m de hauteur = 15 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
-2 m² de végétalisation en façade = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
-6 m² de surface de dalles engazonnées = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
-si la parcelle accueillant la construction ou l'installation à bâtir est d'une superficie inférieure à 50 ares : 4 m² de surface de toiture végétalisée = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre.*

- l'article 12 réglementant les aires de stationnements introduit une obligation de réalisation de places pour les vélos, partout en zones d'activités :

En outre, les aires de stationnement devront comprendre des places abritées pour vélos, à raison d'au moins :

*-20% du nombre total de places pour la première tranche de 40 places ;
-10% du nombre total de places pour la tranche de 41 à 100 places ;
-5% du nombre total de places à partir de la 101^{ème} place.*

3.2.4. Les antennes de téléphonie

De plus,

- dans l'article 7 pour toute la zone d'activités UE, la disposition visant à l'intégration des antennes relais dans le paysage bâti est doublée par une précaution, régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les zones habitées ou habitables. Il s'agit d'une prescription visant à maintenir ces installations éloignées des zones d'habitation limitrophes :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- par rapport aux limites séparatives des propriétés internes à la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes avec une zone UA, UB, UC, ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points.

Une précaution de ce type est également prise dans les articles 7 des zones agricoles et naturelles, afin que les impacts de l'éventuelle implantation d'une antenne de téléphonie mobile sur les zones habitées ou habitables soient minimisés :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- par rapport aux limites séparatives des propriétés internes à la zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes avec une zone UA, UB, UC, ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points.

3.2.5. Le projet de ferme pédagogique

Le chapitre du règlement du PLU concernant la zone agricole A est amendé pour créer le secteur Aa, pour le logement éventuel de l'association ECOVIE.

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont définies à l'article 2 :

Dans le secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des bâtiments d'hébergement, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de sites, des milieux naturels et des paysages.

Le secteur Aa étant voisin de la zone urbaine, l'article 6 est complété pour fixer une règle de recul des constructions sur le site :

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

3.2.6. Les divers autres changements

Le règlement écrit est modifié pour mettre à jour les dispositions générales et y ajouter un petit lexique.

Le chapitre du règlement du PLU consacré à la zone UC est modifié pour supprimer toutes les références au secteur UCs1.

Ce dernier représentait en effet le site de l'ancien poulailler industriel dans lequel s'est installé GRP Formations, et qui devait être reconverti pour des usages sportifs.

L'annexe du règlement relative aux plantations en fosses est changée par suppression d'un paragraphe sur les dimensions d'une fosse de plantation, source de confusions.

Enfin, les seuils pour l'obligation de création d'espaces de stationnement pour cycles sont supprimés ou abaissés.

4. Les incidences des changements

Aucune disposition de la présente modification du PLU n'aura d'incidence négative sur l'environnement ou le cadre de vie.

Au contraire, le PLU modifié renforcera considérablement la prise en compte des préoccupations environnementales dans les opérations d'aménagement dans la commune.

4.1.1. Les mesures de portée écologique

Dans les zones d'activités, qui représentent plus de 85 ha à Kingersheim, soit 13 % du ban communal, le PLU approuvé en 2016 prévoit des obligations générales :

- un taux minimal d'espaces plantés au sol selon la surface de la parcelle ;
- la présence d'arbres dans les aires de stationnement.

La présente modification raffermit la présence végétale dans les sous-zones UE1 et UE2, qui se trouvent en bordure de la RD430, soit pour 70 ha ou 80 % de la surface des UE.

Après l'approbation de la présente modification :

- l'obligation de plantation d'arbres ne sera plus circonscrite aux aires de stationnement ;
- ces dernières devront présenter une surface perméable ;
- une proportion plus importante des parcelles devra être végétalisée ;
- des espaces végétalisés diversifiés (haies, façades végétalisées, ...) pourront si nécessaire compenser le manque de verdure en pleine terre.

Les effets seront notables au niveau de la gestion des eaux.

Les sols contribueront à filtrer et infiltrer les eaux de pluie, avec réduction du ruissellement, du risque d'inondations et de contamination des nappes et cours d'eaux.

Ces mesures entraîneront également le retour d'une végétation durable en milieu très urbain et d'une biodiversité sacrifiée par l'artificialisation des sols.

Elles amélioreront aussi le climat urbain en diminuant l'effet îlot de chaleur en milieu très minéralisé.

Elles permettront d'élever l'humidité de l'air ambiante par évapotranspiration des plantes.

La présence d'arbres et de différentes formations végétales influencera l'absorption des polluants atmosphériques, et pourront créer des barrières sonores et visuelles accroissant la qualité des zones d'activités.

La possibilité laissée aux entreprises de réaliser plus facilement des ombrières de parking en bordure des voies, et en particulier de la RD430, aura notamment comme avantages :

- des places de parking situées dans des lieux habituellement exposés au soleil se retrouveront à l'ombre ;
- les véhicules garés sous les ombrières photovoltaïques seront protégés de toute forme d'intempéries (pluie, neige, grêle, etc ...) ;
- les poteaux empiètent généralement peu sur les places de stationnement, ce qui permettra de créer des bandes piétonnes pour faciliter la circulation des usagers sur le parking ;
- l'énergie gratuite permet de satisfaire les besoins en autoconsommation, et d'engager davantage la commune dans la transition énergétique.



La sauvegarde de la dense trame verte de l'îlot situé entre les rues de Guebwiller, Debussy, de l'Oranger, et du Lys, permettra de conserver dans la ville tous les avantages précités, liés à la végétation.

En effet, ne pas la protéger reviendrait à abandonner ces vastes parcelles, rattachées à l'histoire de la cité minière voisine, à la surdensification, l'imperméabilisation excessive ; tout le quartier serait alors soumis aux nuisances et pollutions dues à l'arrivée et à la circulation de centaines de voitures supplémentaires.

Dans le reste de la ville, la plantation obligatoire d'arbres dans toutes les aires de stationnement, quelle que soit leur taille, renforcera la présence et les bienfaits d'une nouvelle trame arborée liée aux parkings.

Les avantages dus à la végétalisation obligatoire des toits « plats », dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, seront, d'un point de vue écologique, du même ordre que ceux de la végétalisation des parcelles.

De plus, au niveau des bâtiments eux-mêmes, les toits végétaux permettront le stockage de l'eau, l'aide à la régulation thermique (propriétés isolantes et rafraîchissantes en été, tout en évitant les pertes de chaleur en hiver).

Ils protégeront aussi les toitures des UV et des intempéries.
Les toitures végétalisées seront donc aussi protectrices des bâtiments.

4.1.2. La préservation et l'amélioration de la qualité de vie

Le recul imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dont les antennes de téléphonie mobile, par rapport aux zones habitées ou habitables, permettra d'éviter d'éventuels effets néfastes sur la population de la ville.

En effet, le décret du 3 mai 2002, qui est la référence réglementaire applicable en la matière, ne prévoit pas de distance minimale à respecter entre un émetteur et des habitations ou autres lieux publics.

Aucune distance ne régleme donc l'installation d'antennes relais à proximité d'une habitation.

Les dispositions du PLU contribueront, à défaut de pouvoir interdire les antennes dans certaines zones, à réduire les risques potentiellement encourus par les habitants de la ville.

A défaut aussi de pouvoir imposer l'implantation des antennes sur des éléments ou bâtiments déjà existants, les règles générales d'insertion dans l'environnement urbain inciteront à une intégration plus harmonieuse de ces installations.

Le règlement du PLU modifié instaure également une limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dont les antennes, dans les zones à dominante d'habitat.

Cela aura pour effet de contenir leur importance, puisque la rédaction des règles du PLU approuvé en 2016, en matière de limite de hauteur, n'était pas transposable aux cas des antennes.

Par ailleurs, les voies de circulation vers les constructions en double ou triple profondeur (lesquelles se multiplient avec la densification du tissu bâti) devront désormais présenter des largeurs en lien avec l'importance des opérations desservies.

Cette modification du PLU permet de mettre en place des mesures urgentes et indispensables pour accompagner l'évolution rapide de la commune, de façon plus maîtrisée.

Il s'agit notamment d'assurer et renforcer la sécurité dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles et de croissance du nombre de véhicules dans la commune.

Les prescriptions du PLU modifié concernant le stationnement des cycles pourront d'autre part contribuer à favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

Enfin, la création d'une ferme pédagogique pérennisera, renforcera, les activités agricoles dans la commune, et pourra réduire les trajets en instaurant des filières courtes, de proximité.

Celles-ci présentent d'autre part de nombreux avantages : prix, création d'emplois locaux, développement du lien social, sensibilisation du public à l'environnement, qui sera d'ailleurs également assurée par la structure.

4.1.3. Le rattrapage des objectifs de mixité sociale

Les exigences légales en matière de mixité sociale se traduisaient, dans le PLU de 2016, par l'obligation de réaliser au moins 20% de la surface d'une opération pour les logements aidés (25% en zones 1AU).

Cela ne concernait que les programmes d'une taille supérieure ou égale à 1000 m² ou comprenant 15 logements ou plus.

Le PLU modifié abaisse considérablement ce seuil, puisque les opérations concernées par l'obligation de réalisation de logements aidés ou sociaux seront toutes celles qui compteront plus de 4 logements.

L'obligation s'appliquera donc à bien davantage de programmes immobiliers, y compris ceux de taille modérée, qui étaient pour l'instant exemptés de la règle.

De plus, le PLU modifié introduit une typologie des logements aidés, demandée par les services de l'Etat, qui permettra de créer les conditions d'une mixité accrue.

Enfin, après l'entrée en vigueur de la présente modification du PLU, l'obligation sera étendue à la sous-zone UE2, qui peut aussi accueillir des logements.

Ces mesures auront pour effets de diffuser plus largement la mixité sociale dans la ville, et d'éviter les sanctions encourues par la commune, en se rapprochant du taux de logements sociaux qui lui est imposé par la loi SRU.

4.1.4. La densification

Le rattachement du site de sports Fernand Anna (salle + stade) à une zone à dominante d'habitat, mais susceptible d'accueillir aussi des services, équipements, activités compatibles avec la fonction résidentielle, aura pour impact d'éviter la constitution d'une friche.

Cette modification met à disposition 2,3 ha de terrains constructibles à l'intérieur de la ville.

Elle pourra aboutir à :

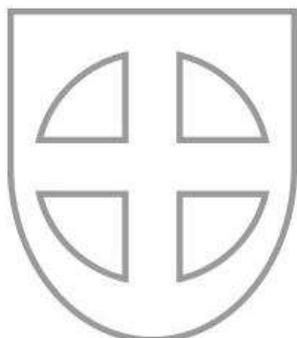
- une densification conséquente du tissu urbain, à la place d'une pression future sur les espaces agricoles ;
- un renforcement du taux de logements aidés et de la mixité sociale ;
- l'introduction de la mixité fonctionnelle dans ce secteur essentiellement résidentiel ;
- l'aménagement éventuel d'espaces publics et/ou verts ;



PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°4

Approuvée



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

Ville de
Kingersheim

2. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 27 janvier 2025

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



Décembre 2024

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

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

2.2. Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27

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

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Kingersheim définit :

- une zone urbaine UA ;

- une zone urbaine UB ; qui comprend le secteur UBi ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs et sous-secteurs UCa, UCb, UCb1, UCb2, UCs, et UCi ;
- une zone urbaine UE qui comprend les sous-zones UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 et UE6 ;
- une zone à urbaniser 1-AU ; qui comprend les secteurs 1-AUa ; 1-AUb, 1-AUc, 1-AUd et 1-AUe
- une zone à urbaniser 2-AU ;
- une zone agricole A ; qui comprend les secteurs Aa et Ai
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs et sous-secteurs Na, Na1, Na2 Nb, Nc, Nd, Ne, Ni et Nz

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

4 - Adaptations mineures

Extrait de l'article L152-3 du code de l'urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

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

A Kingersheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

7 - Dispositions relatives aux constructions aménagements et travaux dispensés de toute formalité, en application des articles R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

8 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

9 - Lexique

Construction annexe : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport, ...).

Construction principale : bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc, ...

Surface perméable : les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

CHAPITRE I – ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

2.5 Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UA :

Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique, ou la voie en impasse desservant des constructions non situées en première ligne par rapport à une voie publique, devront présenter une largeur minimale (hors trottoirs) de :

- 3 mètres s'ils desservent un seul logement ;
- 4 mètres s'ils desservent deux logements ;
- 5 mètres s'ils desservent 3 logements ou plus.

Un trottoir d'au moins 1,40 mètre de largeur sera exigé à partir de 10 logements.

Au débouché des voies privées sur le domaine public, l'emprise supplémentaire nécessaire aux dispositifs techniques annexes aux constructions (présentation des déchets pour la collecte, réception du courrier, ...) doit être adaptée à l'importance de chaque opération.

Article UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

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

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

- 6.1** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait maximum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies, soit en retrait de plus de 20 mètres.
- 6.2** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

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

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Pour les piscines, la distance est comptée à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- 7.2** Les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et si la longueur sur limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres mesurés sur une limite et 10 mètres mesurés sur deux limites consécutives,
 - en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

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

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

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

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

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.
- 10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise, tels que cheminées ou antennes implantées sur des constructions déjà existantes, et autres superstructures, sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3** La hauteur totale maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes non implantées sur des constructions déjà existantes, sera de 17 mètres.

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

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

11.2 Dispositions particulières : Clôtures

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

Sur rues et places :

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

11.3 Toitures

Sauf pour les constructions annexes, les toitures de pentes inférieures ou égales à 15° ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées.

La règle ne s'applique pas pour l'emprise de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

En outre, en cas de présence d'une attique, la végétalisation concerne la bordure de l'attique si elle ne sert pas de balcon/terrasse, et le toit de l'attique.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

Pour les aires de stationnement-:

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

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

CHAPITRE II – ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

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

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2** L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3** Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.4** La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.5** Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ou d'exploitation forestière.
- 1.6** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.8** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L ;123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9** Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

- 2.1** Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2** L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3** L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UB :

Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

- 2.6** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique, ou la voie en impasse desservant des constructions non situées en première ligne par rapport à une voie publique, devront présenter une largeur minimale (hors trottoirs) de :

- 3 mètres s'ils desservent un seul logement ;
- 4 mètres s'ils desservent deux logements ;
- 5 mètres s'ils desservent 3 logements ou plus.

Un trottoir d'au moins 1,40 mètre de largeur sera exigé à partir de 10 logements.

Au débouché des voies privées sur le domaine public, l'emprise supplémentaire nécessaire aux dispositifs techniques annexes aux constructions (présentation des déchets pour la collecte, réception du courrier, ...) doit être adaptée à l'importance de chaque opération.

Article UB 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction en eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature

2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
4. L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les piscines, la distance est comptée à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

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

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

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

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

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 17 mètres au faîtage. Les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 17 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le volume bâti pourra atteindre en tout point la hauteur de la construction à étendre, sans la dépasser.
- 10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, antennes implantées sur des constructions déjà existantes, et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4** La hauteur totale maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes non implantées sur des constructions déjà existantes, sera de 17 mètres.

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

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

11.2 Dispositions particulières : Clôtures

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

Sur rues et places :

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

11.3 Toitures

Sauf pour les constructions annexes, les toitures de pentes inférieures ou égales à 15° ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées.

La règle ne s'applique pas pour l'emprise de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

En outre, en cas de présence d'une attique, la végétalisation concerne la bordure de l'attique si elle ne sert pas de balcon/terrasse, et le toit de l'attique.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

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

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

13.1 Les espaces verts ou plantés des habitations devront représenter au moins 20% de l'emprise du terrain.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements, s'ajoutant aux espaces exigés à l'article UB13.1 ; il conviendra pour ces aires de réduire l'impact visuel des véhicules en stationnement par des haies ou des plantations. Les fosses d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.

- 13.3** Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, aires plantées, boisements, ...) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus et entretenus.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

CHAPITRE III – ZONE UC

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

Elle comprend :

- un secteur UCa correspondant à la cité minière et qui présente des caractéristiques urbaines et architecturales particulières à préserver,
- Un secteur UCb divisé en deux sous-secteurs UCb1 et UCb2, correspondant à une zone d'aménagement intercommunale à dominante d'habitation, sur une ancienne friche industrielle (TIVAL)
- un secteur UCc correspondant spécifiquement aux installations sportives et scolaires.
- un secteur UCi qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

- 2.1** **Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs**, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2** **Dans le secteur UCa** (Cité minière), les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes non habitables, à condition de respecter les contraintes d'aménagement définies au présent règlement et au plan de détail relatif au secteur UCa joint en annexe du présent règlement.
- 2.3** **Dans le secteur UCb** (TIVAL 2), toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce, de bureaux à condition de respecter le cahier des charges architectural joint en annexe du présent PLU.
Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé, à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher pour l'habitation ou 15 logements, la réalisation de 30% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
Les aires de jeux ouvertes au public sont admises.
- 2.4** **Dans le secteur UCs**, toutes occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires aux activités sportives et scolaires.
- 2.5** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UC, sauf les secteurs UCa et UCs, et sauf dans le secteur UCb :
Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :
- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

- 2.6 L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.7 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.8 Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.9 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

3.1. Voirie

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

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

3.2. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

3.3. Sauf dans les secteurs UCa, UCb1 et UCb2 :

L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique, ou la voie en impasse desservant des constructions non situées en première ligne par rapport à une voie publique, devront présenter une largeur minimale (hors trottoirs) de :

- 3 mètres s'ils desservent un seul logement ;
- 4 mètres s'ils desservent deux logements ;
- 5 mètres s'ils desservent 3 logements ou plus.

Un trottoir d'au moins 1,40 mètre de largeur sera exigé à partir de 10 logements.

Au débouché des voies privées sur le domaine public, l'emprise supplémentaire nécessaire aux dispositifs techniques annexes aux constructions (présentation des déchets pour la collecte, réception du courrier, ...) doit être adaptée à l'importance de chaque opération.

Article UC 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

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

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

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

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que les escaliers d'accès et les aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

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

Règles particulières au secteur UCa :

- 6.3 Dans le secteur UCa**, les constructions à l'exception des carports et des piscines entièrement enterrées devront respecter un recul minimal de 5m50 par rapport aux voies et emprises publiques augmenté des reculs graphiques reportés au plan de détail relatif au secteur UCa.

Les carports devront être établis à l'alignement des voies, sur une longueur de 6 mètres maximum par unité foncière, et sur une profondeur maximum de 5m50 par rapport aux voies.

Règles particulières au secteur UCb :

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

Règles architecturales particulières du plan de zonage :

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

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

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

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

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

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Pour les piscines, la distance est comptée à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

7.2 Les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

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

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

Règles particulières du plan de zonage :

7.3 Le long de la section du Faubourg de Mulhouse matérialisée au plan de zonage, les constructions devront être implantées le long de la limite séparative de propriété ou en recul d'au moins 3 mètres. Pour les piscines, le recul est compté à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Règles spécifiques au secteur UCb :

7.4 Dans le secteur **UCb**, les constructions pourront être édifiées

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

Pour les piscines, la distance est comptée à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

- 7.5** Dans tous les cas, d'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

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

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UCa**, les extensions des habitations existantes ne pourront excéder 5m de profondeur par rapport aux façades, conformément aux marges de recul et contraintes graphiques du plan de détail. L'emprise totale des annexes est limitée à 80m² sur chaque parcelle, dont 45m² maximum de surface de plancher, dans le respect des zones d'emprise matérialisées au plan de détail.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone **UC**, la hauteur totale maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes non implantées sur des constructions déjà existantes, sera de 17 mètres.

Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs :

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres à l'acrotère ou 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, sauf le long du tronçon du faubourg de Mulhouse matérialisé au plan de zonage. Les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 14 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Le long du tronçon du faubourg de Mulhouse matérialisé au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres à l'acrotère ou 10 mètre à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage.
- 10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, antennes implantées sur des constructions déjà existantes, et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Dans le secteur UCa :

- 10.4** Dans le secteur **UCa**, la hauteur des extensions admises ne peut dépasser la hauteur des maisons des mines d'origine, à l'égoût et au faîtage. Les bâtiments annexes

discontinus des habitations ne pourront dépasser 4 mètres au total et 3m50 pour les carports.

Dans le secteur UCb :

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

Dans le secteur UCs :

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

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

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

11.2 Dispositions particulières : Clôtures

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

Sur rues et places :

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

11.3 Dispositions particulières : Toitures

Sauf pour les constructions annexes, les toitures de pentes inférieures ou égales à 15° ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées.

La règle ne s'applique pas pour l'emprise de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

En outre, en cas de présence d'un attique, la végétalisation concerne la bordure de l'attique si elle ne sert pas de balcon/terrasse, et le toit de l'attique.

- 11.4 En outre dans le secteur UCa** les constructions de toute nature devront présenter une unité d'aspect et d'architecture en harmonie avec les maisons d'origine des mines. Une harmonisation des matériaux de toitures, des coloris de façades, devra être recherché pour les maisons mitoyennes. Les couleurs vives et matériaux réfléchissants doivent être évités, sauf dispositifs solaires.
- Les marges de recul inconstructibles devront être traitées en espaces verts ou jardins d'agrément.
- Les couvertures seront de préférence en tuiles mécaniques pour le volume principal de l'habitation.

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

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

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

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

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

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

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

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

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

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

Pour les aires de stationnement-:

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

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

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

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

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

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

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

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

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

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

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

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

Dans la sous-zone UE1 :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.
- 2.2 Le logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements dans la limite d'un logement par établissement et à condition que ce logement n'excède pas une surface de plancher de 120m².
Sauf si des raisons de sécurité s'y opposent, il devra être incorporé au bâtiment d'activité.

Dans la sous-zone UE2

- 2.3 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.
- 2.4 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation à condition d'être incorporées aux volumes des autres constructions admises dans la zone ou dans leur emprise au sol. Ces logements seront admis uniquement s'ils s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités d'une emprise d'au moins 1 hectare.
- 2.5 Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la sous-zone UE2 :

Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Dans la sous-zone UE3

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

Dans la sous-zone UE4

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

Dans la sous-zone UE5

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

Dans la sous-zone UE6

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

Dans toutes les sous-zones

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

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

3.1 Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

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

3.2 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

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

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

En outre, dans les sous-zones UE1 et UE2 : des noues végétalisées et arborées doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement de la RD430, 10 mètres de l'alignement de la RD429 et 4 mètres de l'alignement des autres voies.
Toutefois, **dans la sous-zone UE1**, les ombrières de parking sont exemptées de cette règle.
- 6.2** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à usage d'activités implanté sur la limite séparative du fond voisin, l'adossement est autorisé à condition de ne pas excéder la longueur et la hauteur du bâtiment existant.
- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.
- 7.3** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

- 7.4** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.
- 7.5** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- par rapport aux limites séparatives des propriétés internes à la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
 - par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes avec une zone UA, UB, UC, ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

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

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.1 Aspect des constructions

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

11.2 Clôtures

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

11.3 Dépôts et stockages

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.4 Toitures

Sauf pour les constructions annexes et/ou en cas d'impossibilité technique démontrée, les nouvelles toitures devront être végétalisées.

Si la toiture d'une nouvelle construction comporte des panneaux photovoltaïques ou thermiques, la végétalisation reste obligatoire (toiture biosolaire), sauf impossibilité technique.

Article UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement conformément aux normes définies en annexe au règlement.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les surfaces minimales définies au 12.1 ci-dessus pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

12.4 En outre, les aires de stationnement devront comprendre des places abritées pour vélos, à raison d'au moins :

- 20% du nombre total de places pour la première tranche de 40 places ;
- 10% du nombre total de places pour la tranche de 41 à 100 places ;
- 5% du nombre total de places à partir de la 101^{ème} place.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

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

13.1 **Sauf dans les sous-zones UE1 et UE2** : la surface des espaces plantés au sol ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain jusqu'à 50 ares et 20% au-delà de 50 ares.

- 13.2** Les aires de stationnement au sol devront en outre comporter des plantations d'arbres à raison d'un arbre au moins par tranche de 4 places. Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.
- 13.3** Les espaces identifiés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes, et maintenus et entretenus lorsqu'ils existent.
- 13.4 En outre, dans les sous-zones UE1 et UE2 :**
- 13.4.1 Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² de surface non bâtie sur une parcelle. La circonférence du tronc de cet arbre doit être au moins égale à 18/20 cm à 1 m de hauteur.
- 13.4.2 De plus, les aires de stationnement doivent être perméables¹ (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite).
- 13.4.3 Dans le cas d'une opération portant sur une construction ou une installation existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, au moins 30% de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés, dont au moins 10% obligatoirement en pleine terre.
Pour les autres espaces végétalisés exigés² : si le taux d'espaces végétalisés demandé ne pouvait pas être atteint en pleine terre pour des raisons techniques, d'autres types de végétalisation peuvent les compenser, avec une valeur écologique définie à l'article 13.4.5
- 13.4.4 Dans le cas d'une opération de création d'une construction ou installation sur une parcelle non bâtie à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, au moins 30% de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés, dont au moins 20% obligatoirement en pleine terre.
Pour les autres espaces végétalisés exigés³ : si le taux d'espaces végétalisés demandé ne pouvait pas être atteint en pleine terre pour des raisons techniques, d'autres types de végétalisation peuvent les compenser, avec une valeur écologique définie à l'article 13.4.5
- 13.4.5 **Compensations**
Si, pour des raisons techniques, les taux d'espaces végétalisés compensables⁴, demandés aux articles 13.4.3 et 13.4.4 ci-dessus, ne peuvent pas être atteints en pleine terre, les substitutions suivantes peuvent être effectuées⁵ :
- 4 m linéaires de haie (continuité de buissons) = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
 - 1 arbre dont la circonférence de tronc est au moins égale à 18/20 cm à 1 m de hauteur = 15 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
 - 2 m² de végétalisation en façade = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
 - 6 m² de surface de dalles engazonnées = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre ;
 - si la parcelle accueillant la construction ou l'installation à bâtir est d'une superficie inférieure à 50 ares : 4 m² de surface de toiture végétalisée = 1 m² de surfaces végétalisées en pleine terre.

Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

¹ Les dalles engazonnées et les pavés drainants sont considérés comme perméables.

² = 20% minimum de la superficie de la parcelle = 30%-10% obligatoirement en pleine terre

³ = 10% minimum de la superficie de la parcelle = 30%-20% obligatoirement en pleine terre

⁴ 20% pour l'article 13.4.3 et 10% pour l'article 13.4.4

⁵ En supplément aux obligations liées aux plantations d'arbres.

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

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE V – ZONE AU

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

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

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

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

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs,
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions applicables dans le secteur 1-AUd :

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

- 1.6 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services.
- 1.7 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 -
- 1.8 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.9 La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre des articles L151-23, L-113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans l'ensemble de la zone

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

- que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération quelle que soit sa taille développe au moins 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;

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

2.7 En outre, dans l'ensemble de la zone 1-AU, sauf dans les secteurs 1-AUb, 1-AUd et 1-AUe, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- - que toute opération égale ou supérieure à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 15 logements comporte au moins 25% de cette surface affectée aux logements aidés.

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

2.8 En outre, dans le secteur 1-AUb, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- - que toute opération égale ou supérieure à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 15 logements comporte au moins un tiers de cette surface affectée aux logements aidés.

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

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

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

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

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

Dispositions applicables dans le secteur 1-AUd :

Sont admis :

2.12 Toutes occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement, de commerce, de bureaux, à condition de respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation. Sur l'ensemble du site, une proportion de 30 à 33% de logements devront être locatifs sociaux. Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 15 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30 % de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

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

- 2.13 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.14 Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.15 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés localisés dans les OAP sont soumis à autorisation préalable.
- 2.16 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.17 Les occupations et utilisations du sol admises devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et sans créer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations. Les équipements propres aux opérations seront réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves, et respectant les orientations d'aménagement et de programmation,
- 2.18 Les occupations et utilisations du sol de toute nature devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU si elles sont définies. En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

Dans le secteur 1-AUe

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

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

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

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

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

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

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

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

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

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

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

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

4.3 Electricité et télécommunication

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

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

Pour les piscines, les distances et reculs sont comptés à partir des limites du bassin (ligne d'eau).

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

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En outre dans le secteur 1-AUa, les constructions de plus de 1000m² de surface de plancher devront respecter une distance d'implantation correspondant à la moitié de la différence d'altitude de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 4 mètres.

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

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

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

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

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

Les constructions pourront être édifiées

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

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

Dans tous les cas, d'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article 8 ci-dessous.

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

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

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

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

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

- 8.1** Sauf dans le secteur **1-AUa, 1-AUd et 1-AUe**, la distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.
- 8.2** Dans le secteur **1-AUa, 1-AUd et 1-AUe**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère, 7m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 11 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.
- 10.2** Dans le secteur **1-AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
- pour les maisons jumelées ou en bande : 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, ou 11 mètres à l'acrotère ;
 - pour les immeubles collectifs : 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ou 14 mètres à l'acrotère.

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

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

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

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, antennes implantées sur des constructions déjà existantes, et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

10.4 **Dans toute la zone AU**, la hauteur totale maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes non implantées sur des constructions existantes, sera de 17 mètres.

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

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

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

11.2 Dispositions particulières : Clôtures

Sauf en 1-AUd :

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

Sur rues et places :

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

Dispositions particulières en 1-AUd :

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

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

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

11.3 Toitures

Sauf pour les constructions annexes, les toitures de pentes inférieures ou égales à 15° ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées.

La règle ne s'applique pas pour l'emprise de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

En outre, en cas de présence d'un attique, la végétalisation concerne la bordure de l'attique si elle ne sert pas de balcon/terrasse, et le toit de l'attique.

Article AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

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

Dans le secteur 1-AUa, les aires de stationnement à aménager sur le site devront au moins représenter un total de 82 places (ou 2 places par tranche de 3 logements). Une surface au moins égale à 50 m² de surface de plancher devra être réservée au stationnement des vélos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.6 **Dans le secteur 1-AUe**, les espaces verts devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier en termes de proportions, de localisation et de fonction. L'ensemble des espaces non imperméabilisés devra représenter au moins 35 % de la surface totale du secteur, les espaces verts devront pour leur part représenter 30 % de la surface et comprendront des arbres et arbustes.

Les espaces arborés classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'entrent pas dans ce quota et devront être maintenus et entretenus.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

L'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale. (Par exemple : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...)

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

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

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

CHAPITRE VI – ZONE A

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

Le secteur Aa peut accueillir un logement lié à l'activité agricole.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **A.2**.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières, la création d'étangs.
- 1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

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

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

3.1 Accès

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

3.2 Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

Article A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction en eau potable

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

4.2 Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

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

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article A 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Sauf dans le secteur Aa :

- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de l'emprise des chemins ruraux.
Les constructions devront être implantées à 10m minimum des berges des cours d'eau et fossés.
- 6.2** Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

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

- 7.1** **Sauf dans le secteur Aa**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** **Dans le secteur Aa**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.3** **Dans l'ensemble de la zone A**, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- par rapport aux limites séparatives des propriétés internes à la zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
 - par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes avec une zone UA, UB, UC, ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Néant

Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 12 mètres.

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

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

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

Article A 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

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

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

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

15.1 Performances énergétiques

Néant

15.2 Performances environnementales

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE VII – ZONE N

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

On distingue les secteurs suivants :

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

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans l'ensemble de la zone N

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

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

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

Dans la zone N, secteurs exclus :

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

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

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

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

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

Dans le secteur Na1 : (Décathlon-Oxylane)

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

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

Dans le secteur Na2 : (centre équestre)

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

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

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

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

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

2.19.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'une unité de production d'énergie renouvelables

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

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Article N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1.3. Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

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

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

4.3 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article N 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf ouvrages de transport d'électricité HTB) :

- par rapport aux limites séparatives des propriétés internes à la zone N, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes avec une zone UA, UB, UC, ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Néant.

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 10 m² pour les abris et appentis admis dans l'ensemble de la zone N,
- 35 m² les abris de pêche et de chasse autorisés,
- 35m² pour les annexes ou extensions mesurées des habitations existantes
- 300 m² pour les constructions admises à proximité de la rue du Bigarreau et liées aux activités de sport et de loisirs dans le secteur Na1.
- 200 m² pour les constructions nouvelles liées aux activités du centre équestre admises dans le secteur Na2,

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise ainsi que les superstructures à usage de service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1 Dispositions générales :

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

11.2 Clôtures :

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

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

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

Article N 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

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

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

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

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

15.1. Performances énergétiques

Néant.

15.2. Performances environnementales

Néant.

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

Néant.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

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

Destination	Normes minimales
Habitation	<p>Maisons individuelles : 2 places</p> <p>Habitat groupé et immeubles collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place du studio au 1 pièce - 2 places du 2 pièces au 4 pièces - 3 places à partir du 5 pièces <p>Hébergement de personnes âgées : 3 places pour 10 chambres, 1 place par logement</p> <p>Dans les opérations collectives de logements, 1 place visiteurs sera exigée en complément des normes ci-dessus par tranche de 3 logements.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</p>
Hébergement hôtelier Autres hébergements et chambres individuelles	1 place par chambre
Bureaux	Une place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Une place par tranche de 25 m² de surface de vente jusqu'à 5000 m² de SP Dès 5000 m² de SP, 1 place supplémentaire par tranche de 32 m² de SP</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Pour les restaurants, un calcul sera fait par table en fonction des places assises.</p>
Artisanat, Industrie	Jusqu'à 100 m ² 2 places + de 100 m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ²
Exploitation agricole ou forestière	5 places par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (minimum 2 places)
Fonction d'entrepôt	2 places de 0 à 100 m ² et 1 place supplémentaire par tranche de 300 m ² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres constructions et installations	<ul style="list-style-type: none"> - salles de spectacles et de réunions : 2 pl/10 personnes - équipements scolaires et périscolaires: 2pl/10 personnes - cultes :1 pl/15 personnes - stades, sites de loisirs et de sports, IOP⁶: 1 pl/10 personnes
---	---

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

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

Stationnement des cycles, sauf en zone UE :

- enseignement primaire et secondaire : 1 m²/2 élèves
- immeubles collectifs de logements : 1 m²/100 m² de surface de plancher
- habitation : 1 m² d'espace pour les cycles par tranche de 50 m² de SP entamée au-delà de 200 m² de surface de plancher.

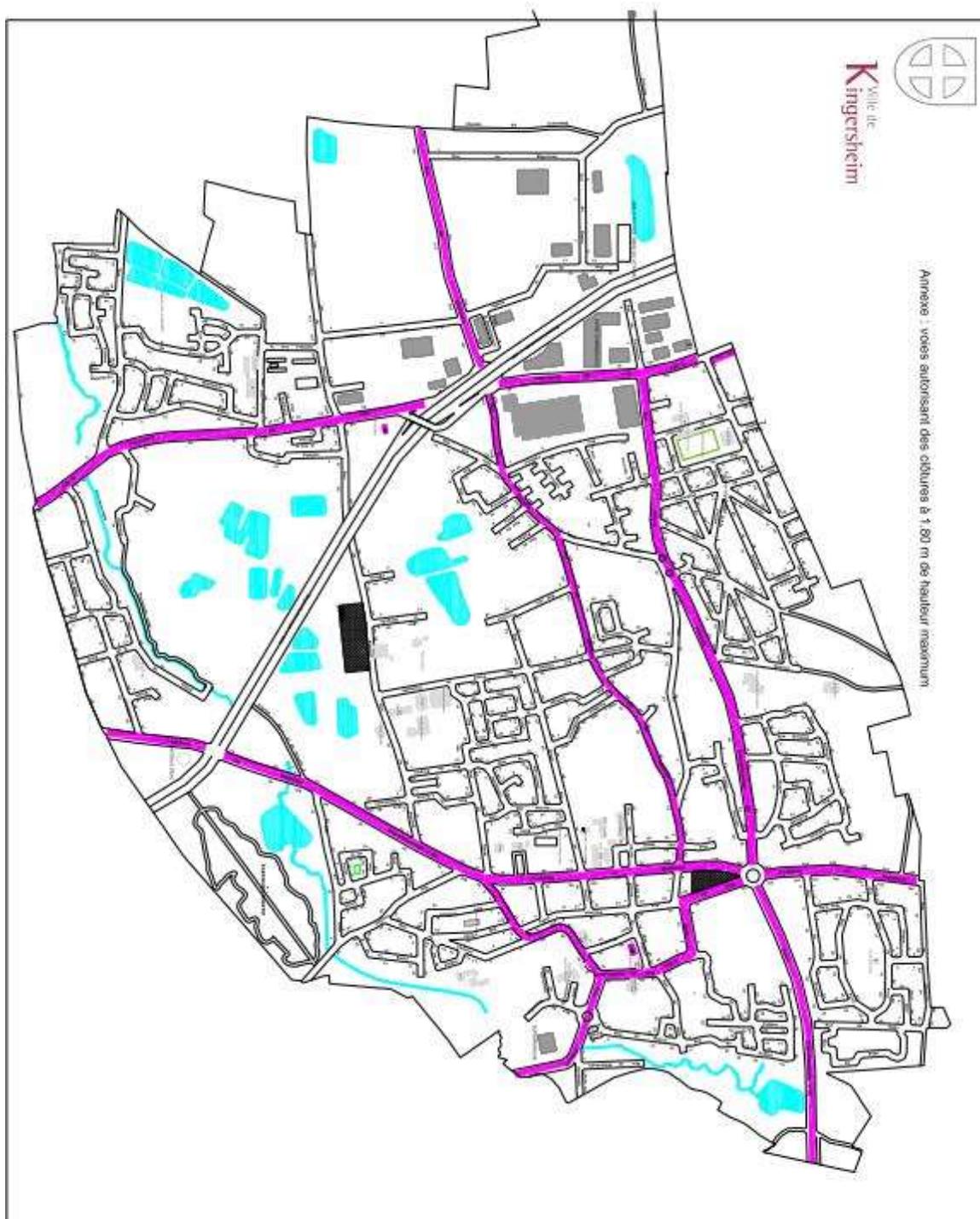
6 IOP. = installation ouverte au public

Article R111-22 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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



ANNEXE RELATIVE AUX PLANTATIONS EN FOSSES

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

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

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

La taille minimale d'une fosse individuelle est de 5m³ pour tous types d'arbres.
La taille minimale d'une fosse en réseau est de 4m³ pour tous types d'arbres.

Les côtes minimales et optimales sont les suivantes :

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

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

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

En vert : optimal En orange : minimal

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



