

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet



4. REGLEMENT

Document de Travail



Décembre 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
CHAPITRE I – ZONE UA	9
CHAPITRE III – ZONE UD	21
CHAPITRE V – ZONE UE	31
CHAPITRE V – ZONE UF	41
CHAPITRE IV – ZONE US	49
CHAPITRE VI – ZONE AU	57
CHAPITRE VIII – ZONE A	64
CHAPITRE VIII – ZONE N	70
ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT	77
ANNEXE 2 : LES BOISEMENTS	81
ANNEXE 3 : ÉLÉMENTS À PROTÉGER	82
ANNEXE 4 : LES EMPLACEMENTS RESERVES	83

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brunstatt-Didenheim 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 PLU de Brunstatt approuvé le 22 mars 2018 et de Didenheim approuvé le 25 novembre 2004.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, 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 R111-20

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

Article R111-21

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

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

Article R111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

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

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

Article R111-24

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

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

Article R111-25

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

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

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

- 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 P.L.U.

2.4 INFRASTRUCTURES ET COURS D'EAU

Les dispositions de *l'arrêté du 30 mai 1996 modifié en 2013* relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Les routes express et autoroutes sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet. Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés sur tout le territoire. Pour des raisons de sécurité routière, aucun obstacle agressif nouveau ne devra être implanté à moins de 4 mètres du bord de chaussée des RD hors agglomération.

Les travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés en toutes zones s'ils s'avèrent nécessaires.

3. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal de Brunstatt du **27 septembre 2007**.
Didenheim :
4. **La démolition** de tout ou partie des constructions nécessite l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal de Brunstatt du **27 septembre 2007**.
Didenheim :
5. Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Brunstatt-Didenheim définit les zones et secteurs suivants :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine **UA** qui comprend le secteur **UAa**;
- une zone urbaine **UD** qui comprend les secteurs, **UD2i, UDa, UDb, UDC, UDic et UDi** ;
- une zone urbaine **UE** qui se compose des sous-zones **UEi , UE2 et UE3**
- une zone **UF** qui comprend les secteurs **UFa et UFb**.
- une zone **US** qui comprend les secteurs **USi et USia**

La zone d'urbanisation future comprend :

- un secteur **1-AUa** ;
- un secteur **1-AUb** ;
- un secteur **1-AUc** ;
- un secteur **1-AUd** ;
- un secteur **1- AU** ;

La zone agricole comprend :

- une zone **A** ;
- un secteur **Aa** ;
- un secteur **Ah**.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle **N**, qui comprend plusieurs secteurs.

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

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

A Brunstatt-Didenheim, 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 la fluidité et la sécurité de la circulation ou la sécurité publique.

Cette reconstruction est soumise aux obligations de réalisation d'aires de stationnement conformément au règlement de chaque zone, sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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 de ne pas aggraver la non-conformité.

7 - 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.

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.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront si nécessaire déroger à l'application des articles relatifs à la protection des arbres (L151,-23, L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Les servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz s'appliquent conformément aux dispositions légales (voir annexes servitudes).

8 - Lotissement

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. Ceci est valable dans toutes les zones et secteurs du PLU.

9 - Lexique

Abri de jardin : construction annexe destinée principalement à l'entreposage d'outils et de mobilier de jardin. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est limitée à 12 m², sa hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

Acrotère : l'acrotère est élément de construction situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Attique : L'attique est défini ici comme le niveau supérieur d'un immeuble, dont les murs sont en retrait d'au moins 2 mètres des plans verticaux des façades des niveaux inférieurs.

Carport :

Abri couvert ouvert sur plusieurs côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries. Son emprise est limitée à 25 m², sa hauteur à 3 m.

Contiguïté : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

Construction annexe : sont considérés comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, sans liaison directe avec le bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises. Surface de plancher maximale de 30m².

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

10 - Usage des sols et destinations des constructions, modalités d'application du règlement

Le règlement du PLU indique à l'article 1 les sous-destinations interdites, et celles qui sont autorisées sous condition. Les sous-destinations ni interdite ni soumise à condition sont autorisées, dans le respect des règles 3 à 17 de chaque zone.

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UA2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition à l'article 2.

R151-27 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

R151-28 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit des deux centres anciens de Brunstatt et de Didenheim, où l'on perçoit la structure d'origine villageoise.

La zone comprend :

- un secteur UAa à dominante d'activités commerciales situé le long de l'axe principal de Brunstatt.
- un secteur UA1 (logements sociaux et logements seniors)

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **UA**, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UA2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition à l'article UA2.

Sous-destinations	UA (Sauf UAa et UA1)
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Si
Restauration	Si
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si
Hébergement hôtelier et touristique	Si
Cinéma	Interdit
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Si
Centre de congrès et d'exposition	Si

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Si
Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé

1.2 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5. Sauf dans le secteur UAa, la création d'établissements de commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 150 m².

1.6 La démolition de tout ou partie des constructions et installations répertoriées classés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage ou au plan de détail.

1.7 La suppression, réduction ou altération des éléments répertoriés en tant qu'«espaces protégés» classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage.

1.8 Dans le secteur UAa, la création de nouveaux établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, ainsi que la création de nouveaux logements ou garages en rez-de-chaussée des immeubles.

Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :

- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail

- La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition et salles d'art et de spectacle.
- 2.4** Les changements de destination sont autorisés, à condition que la nouvelle destination ne présente pas de nuisance incompatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'aménagement, l'agrandissement, la transformation des constructions et établissements existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances incompatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.6** Les installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.7** Les constructions ou éléments à préserver, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.
- 2.8** Dans les espaces classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, des aménagements ponctuels sont autorisés pour la mise en valeur paysagère ou écologique du site.
- 2.9** **Dans le secteur UAa**, l'aménagement et l'agrandissement des établissements commerciaux existants à la date d'approbation du PLU.
- 2.10** **Dans le secteur UA1** sont admis uniquement les aménagements et constructions destinés aux logements à caractère d'hébergements pour séniors, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

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

- 3.1** Toute opération de constructions (création de logement dans le cadre de la construction neuve ou réhabilitation) à destination principale d'habitation de 4 logements ou plus devront comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logement à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

Les opérations de 4 comporteront au moins 1 logement locatif social.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA4 : Emprise au sol

- 4.1. L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 65 % de la superficie des terrains.

Article UA5 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 5.1. La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage. Pour les toitures plates la hauteur maximum est fixée à 12 mètres.
- 5.2. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation et l'entretien du chemin de fer.*
- *aux locaux de tri et de collecte des déchets ;*
- *aux carports ;*
- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;*
- *à l'isolation extérieure des constructions existantes*
- *aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.*

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini soit par les immeubles avoisinants, soit par les dispositions graphiques du plan de zonage -
- 6.2. En l'absence d'alignement architectural, les constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 2 mètres de l'alignement. Dans le secteur UAa ainsi que le long de l'emprise ferrée le recul minimal est de 2 mètres.

Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation et l'entretien du chemin de fer.*
- *aux locaux de tri et de collecte des déchets ;*
- *aux carports ;*
- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;*

- à l'isolation extérieure des constructions existantes
- aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées sur la limite séparative ou en recul.

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. Dans une profondeur de 20 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées :

- soit sur limite séparative aboutissant à la voie ;
- soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 m minimum).

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 m minimum).

Toutefois, des constructions sont admises sur les limites séparatives dans les cas suivants non cumulatifs suivants :

- en cas d'adossement à un volume existant en limite de propriété, sans en dépasser le gabarit sur limite,
- des constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être réalisées le long des limites séparatives, à condition que le linéaire cumulé des volumes implantés sur les limites séparatives ne dépasse pas 7 mètres sur une limite et 12 mètres sur 2 limites.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

Article UA8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

8.2 La distance entre 2 bâtiments non contigus sera de la moitié au moins de la hauteur en tout point du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Article UA9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

Tout 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 constructions 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.

L'ensemble des façades d'une construction devra être traité de manière homogène, qualitative, en présentant un aspect suffisant de finition et en s'intégrant dans le site.

9.2 Dispositions particulières

Façades

Pour les bâtiments ou éléments à conserver répertoriés au plan de zonage, la démolition est interdite et les travaux devront être menés dans le respect du caractère patrimonial de l'édifice.

Isolation

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment -par la dissimulation de ses caractéristiques ou modénatures-, et à condition de ne pas perturber la perception d'ensemble du quartier.

Toitures

Sauf dans le secteur UAa, le volume principal des constructions, à l'exception des bâtiments d'intérêt public, comportera un toit à pente minimale de 45 degrés, couvert de tuiles dont la teinte sera choisie de manière à s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune ou de la dominante du quartier.

Les toitures plates ou à faible pente sont admises pour les bâtiments annexes et les éléments d'accompagnement de faible emprise à condition que le volume ne perturbe pas le caractère patrimonial du centre ancien.

Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Article UA10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique du plan identifie les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Article UA11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Performances énergétiques

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.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée.

11.2. Performances environnementales

Sauf impossibilités techniques, contraintes patrimoniales ou configuration des lieux, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UA12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Les boisements, bosquets, vergers, arbres isolés, éléments de trame verte, îlots de fraîcheur classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, devront être maintenus et entretenus.

12.2 Une proportion de 10% au moins de chaque unité foncière devra être réservée aux espaces verts de pleine terre. Cette proportion sera de 15% au moins pour les unités foncières entre de 3 et 5 ares, et 20% au moins au-delà de 5 ares. Les aires de stationnements perméables rentrent dans le calcul de la proportion d'espace à condition de ne pas dépasser la moitié de la proportion d'espace vert minimale requise.

12.3. Les arbres isolés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à traiter en taille douce afin de garder leur intérêt paysager et écologique. En cas d'abattage pour des raisons sanitaires ou techniques, ils devront être remplacés par un arbre à grand développement ou deux arbres moyenne tige en compensation, avec au minimum un arbre par tranche de 100m² de terrain.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UA13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

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

L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

En cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

Stationnement des véhicules motorisés en UA

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

Destination	Sous-destination	Normes minimales
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	Néant
	Exploitation forestière	Néant
<i>Habitation</i>	Logement (sauf LLS)	- De 0 à 30 m ² de sdp : 1 place - De 30 à 150 m ² de sdp : 2 places - Pour les logements de plus de 150 m ² de sdp : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m ² arrondi au nombre entier supérieur. Dans tous les cas, 2 places supplémentaires banalisées (visiteurs) par tranche finie de 1000 m ² de surface de plancher à usage de logement. Studios : 1 place supplémentaire pour 5 studios.
	Hébergement	60% Surface de plancher
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour l'artisanat et de surface de vente pour le commerce.
	Restauration	60% Surface de plancher
	Commerce de gros	2 places minimum par opération
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche de 50 m ² de surface
	Hébergement hôtelier et touristique	60% Surface de plancher
	Cinéma	1 place pour 10 personnes
<i>Autres activités des</i>	Industrie	10% Surface de plancher
	Entrepôt	10% Emprise au sol

<i>secteurs secondaires et tertiaires</i>	Bureau	Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 10 personnes
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	2 places minimum par opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2 places minimum par opération
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1 place par classe Périscolaire : 1 place par encadrant Santé et action sociale : 40% Surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 4 personnes/effectif maximal, avec un minimum de 4 places par établissement.
	Equipements sportifs	1 place pour 4 personnes/effectif maximal, avec un minimum de 4 places par établissement.
	Autres équipements recevant du public	2 places minimum par opération

Nonobstant les normes précédentes, la mutualisation des aires de stationnement entre différents équipements ou différentes activités peut être étudiée.

Personnes à mobilité réduite et stationnement des cycles

Voir normes en annexe du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre il est demandé :

- pour 1 logement à desservir : une emprise (largeur) de voie de 3 mètres au moins ;
- à partir de 2 logements créés : les voies ouvertes à la circulation motorisée, et à double sens de circulation motorisée, devant néanmoins présenter une emprise (largeur) minimum de 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage

des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

14.2 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou desdits accès (position des accès, configuration, nature et intensité du trafic).

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 6 mètres de large maximum (accès « bateau ») pour 15 mètres de façade.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UA15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

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

15.2 Assainissement

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 autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Toutes les solutions d'infiltration à la parcelle doivent être recherchées. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les

eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

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

15.3 Electricité

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

Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 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.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Article UA17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE III – ZONE UD

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible et moyenne densité essentiellement résidentielle. Les parties de territoire soumises au risque d'inondation du PPRI qui s'applique et dont les dispositions figurent en annexe du présent PLU, sont indicées « i ».

La zone comprend également :

- *le secteur UDa représentant le quartier des Castors de Didenheim à l'organisation originale à préserver,*
- *des secteurs UDb destiné aux logements locatifs sociaux à l'Illberg et le Gifop*
- *un secteur UDci correspondant au club canin.*
- *des secteurs UDi, concernés par le risque d'inondation*
- *le secteur UD2i est réservé à des équipements d'intérêt général dans les conditions définies par le présent règlement.*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone UD, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UD2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UD (sauf UDa, UDb, UD2i et UDci)
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Si
Restauration	Si
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si
Hébergement hôtelier et touristique	Si
Cinéma	Interdit

Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Si
Centre de congrès et d'exposition	Si
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Si
Equipements sportifs	Si
Autres équipements recevant du public	Autorisé

- 1.2** Les occupations et utilisations du sol et établissements de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3.** Les nouveaux établissements commerciaux dont la surface de vente excède 50 m² de surface de plancher.
- 1.4** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage. Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique ou paysager.

Article UD2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Sauf en UDa, UDb

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail

- La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les bureaux
 - Les salles d'art et de spectacle
- 2.2** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations prévues soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services ;
- 2.3** L'agrandissement, l'aménagement ou la transformation des établissements existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.4.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

En UDa, UDb ;

- 2.5** Seuls sont admis les aménagements et constructions destinés au logement et à l'hébergement à condition de respecter les conditions de mixité sociale de l'article UD3 ci-après. En UDb, l'activité de commerce de détail est admise.

En UDci ;

- 2.6** Seules sont admises les extensions limitées des constructions existantes strictement indispensables au club canin.

En UD2i ;

- 2.7** Seuls sont admis les aménagements et constructions destinés aux locaux techniques d'intérêt général, aux établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatible avec le voisinage.

Article UD3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sauf en UDb :

Toute opération de constructions (création de logement dans le cadre de la construction neuve ou réhabilitation) à destination principale d'habitation de 4 logements ou plus devront comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logement à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

Les opérations de 4 logements comporteront au moins 1 logement locatif social.

Dans le secteur UDb (Illberg) la totalité des logements qui seront édifiés, réhabilités ou transformés seront des logements locatifs sociaux, à l'exception des logements de service ou de gardiennage indispensables aux activités du secteur UDb ou de la zone US limitrophe.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UD4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie des terrains. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD5 : Hauteur des constructions

La hauteur s'apprécie en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

5.1. Sauf dans le secteur UDa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres pour les toitures plates.

Dans le secteur UDa, la hauteur ne pourra dépasser celle des constructions d'origine.

5.2. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires (sur toitures) et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UD6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau,...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation et l'entretien de chemin de fer. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;*
- *aux garages et carports, à condition que le linéaire total sur rue ne dépasse pas 6 mètres par unité foncière;*
- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles;*
- *aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes ;*
- *aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;*

L'implantation de ces constructions ou ouvrages peut se faire sur l'alignement ou en recul de celui-ci.

6.1. Les constructions devront être établies en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf indications contraires figurant au plan de zonage. Si un alignement architectural est clairement défini par les immeubles avoisinants, la construction le long de cet alignement est également admise.

- 6.2.** Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'emprise ferroviaire. Ce retrait minimal est fixé à 10 mètres pour les habitations. Tout bâtiment nouveau devra être édifié à une distance minimale de 6 mètres des berges du Burnenbach.
- 6.3.** Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UD7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau,...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation et l'entretien de chemin de fer. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;*
- *aux carports, à condition que le linéaire total sur limite séparative ne dépasse pas 6 mètres par unité foncière;*
- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles;*
- *aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes ;*
- *aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;*

L'implantation de ces constructions ou ouvrages peut se faire sur la limite séparative ou en recul de celui-ci.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (3 mètres en UDb). Toutefois s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur. La construction sur limites séparatives est également admise en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.
- 7.2.** Des constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres peuvent également être réalisées le long des limites séparatives, à condition que le linéaire cumulé des volumes implantés sur les limites séparatives ne dépasse pas 7 mètres sur une limite et 12 mètres au total. En cas d'extension d'une habitation déjà existantes sur limite séparative à la date d'approbation du présent PLU, le linéaire total sur la limite portant l'habitation pourra atteindre 12 mètres.
- 7.3.** Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Dans tous les cas, les dispositions de l'article UD 8 sont alors applicables.

Article UD8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation non accolés sera de 4 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Dans tous les cas,

l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

Tout 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 constructions 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 bâtiments devront s'adapter au profil de la pente du terrain naturel avant aménagement de manière à s'intégrer dans le site. Tout effet de "taupinière" est interdit.

Dans le secteur UDa, le principe des volumes jumelés avec garages latéraux pouvant éventuellement être transformés en partie de logement, devra être conservé. Les caractéristiques principales des maisons d'origine devront être maintenues. Seules les extensions mesurées sont admises pour la création de terrasses couvertes, vérandas. Les constructions détachées des volumes principaux sont réservées aux carports et abris de jardin. Les toitures plates sont interdites sur le corps principal du bâtiment principal.

9.2 Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Les murs-bahuts auront une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Les clôtures devront être conçues de manière à maintenir une visibilité adéquate au droit des carrefours.

Article UD10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant.

Article UD11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Performances énergétiques

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.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée.

11.2. Performances environnementales

Sauf impossibilités techniques, contraintes patrimoniales ou configuration des lieux, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UD12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** La superficie des espaces plantés en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui le justifient pour des raisons techniques.
- 12.2** Les espaces verts seront plantés d'arbres à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain non bâti. Les toitures plates et les surfaces dédiées au stationnement seront traitées en pavés drainants.
- 12.3** Les parcs, plantations ou autres éléments à conserver repérés sur le plan de zonage et classés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus et entretenus.
- 12.4** Les arbres existants de plus de 30 cm de diamètre (mesure à 1m du sol) devront être maintenus, sauf si leur localisation n'est pas conforme aux dispositions du code civil. En cas d'abattage, ils devront être remplacés par la plantation de deux arbres en compensation.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UD13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

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

L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Bornes de recharge électrique

La mise en place d'au moins une borne de recharge électrique est obligatoire, par emprise foncière, à partir de 4 logements (construction neuve).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBACEMENTS RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UD14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre il est demandé :

- pour 1 logement à desservir : une emprise (largeur) de voie de 3 mètres au moins ;
- à partir de 2 logements créés : les voies ouvertes à la circulation motorisée, et à double sens de circulation motorisée, devant néanmoins présenter une emprise minimum de 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

14.2 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UD15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 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.

15.2 Assainissement

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 autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

En matière d'eaux pluviales, la zone UD est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

15.3 Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité, les réseaux de télécommunications et de télédiffusion seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être selon les mêmes principes en souterrain.

Article UD16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 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.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Article UD17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE V – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques,

La zone UE est divisée en trois sous-zones, la sous-zone UEi représentant la zone de l'III à Brunstatt et située en zone inondable du PPRI, et la sous-zone UE2 située à Didenheim et regroupant les terrains d'activité situés au sud de la rocade de Mulhouse et la sous zone UE3 regroupant les terrains situés le long de la RD8B3 .

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **UE**, si elles sont interdites, autorisées ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UE2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UEi Brunstatt	UE2 Didenheim	UE3 Didenheim
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Si	Si	Si
Hébergement	Si	Interdit	Interdit
Artisanat et Commerce de détail	SI	SI	SI
Restauration	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce de gros	Si	Interdit	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit
Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Industrie	Si	Si	Interdit
Entrepôt	Si	Si	Interdit
Bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Sous-destinations	UEi	UE2	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Etablissements d'enseignement	Autorisé	Interdit	Interdit
Etablissements de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit

1.2 DANS L'ENSEMBLE DES SOUS-ZONES UE

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports, les piscines
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou nécessités par des travaux d'intérêt général pour la protection des biens des personnes.

1.2.2 L'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière et la création d'étangs.

Article UE2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans la sous-zone UEi les occupations et utilisations du sol à usage de logement, d'hébergement, de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat et de commerce de détail, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et des autres établissements situés à proximité. En outre le commerce de détail n'est autorisé que s'il est lié à une activité de production sur place, avec une surface de vente de 300 m² maximum.

Toutes occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec la réglementation en vigueur relative aux plans de prévention du risque d'inondation joint au PLU et avec les autres servitudes en vigueur.

2.2 Dans la sous-zone UE2 les occupations et utilisations du sol à usage de logement, d'industrie, d'artisanat, à condition de ne pas créer de nuisances

incompatibles avec le voisinage des habitations et des autres établissements. En outre le commerce de détail n'est autorisé que s'il est lié à une activité de production sur place, avec une surface de vente de 300m² maximum.

- 2.3** Dans la sous-zone UE3 les activités artisanales et commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente des commerces de détail n'excède pas 300 m².
- 2.4** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations correspondent à une destination autorisée dans la sous-zone et n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2.5** Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise ou existante dans la sous-zone et à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2.5** L'agrandissement, l'aménagement ou la transformation des établissements existants sont autorisés à condition de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec le voisinage, de ne pas nuire au bon fonctionnement des établissements voisins ou porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- 2.6** Les locaux indispensables pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, à raison d'un seul local par établissement, d'une surface de plancher ne dépassant pas 100 mètres carrés. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités ou contigus aux locaux dont ils dépendent.
- 2.7.** **Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone UE (y compris la totalité des secteurs) :**
- les opérations prévues par les emplacements réservés, les infrastructures et ouvrages d'intérêt général ainsi que leurs annexes.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE5 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau fini de la chaussée carrossable qui la dessert.

- 5.1** La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

- 5.2** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UE6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ci-dessous s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Elles ne s'appliquent pas aux voies strictement piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation motorisée.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle.

Dans ces différents cas, les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement, soit en recul de celui-ci.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Elles seront implantées à 50 mètres au moins du bord extérieur de la chaussée du boulevard urbain (RD8B1) et 16 mètres au moins de l'axe de la route de Dornach.

Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle.

Dans ces différents cas, les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement, soit en recul de celui-ci.

- 7.1** Dans le cas général la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Toutefois, l'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limites séparatives est admis, sans en dépasser ni la longueur ni la hauteur, si aucune règle de sécurité ne s'y oppose.
- 7.3** L'implantation sur les limites séparatives est également autorisé pour des constructions dont la hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur totale 5 mètres, et si la longueur de l'adossement n'excède pas 7 m sur un seul côté ou 12 m sur deux côtés consécutifs.
- 7.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

Article UE8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Dispositions générales

9.1 Tout 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 constructions 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. Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toutes opérations de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.

9.2 L'impact des stockages à l'air libre devra être minimisé par un aménagement (paroi, haie végétale, etc..). Les matériaux susceptibles d'être entraînés par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

9.3 Toitures et façades

Les toitures à deux pans ou en mansards, d'une pente supérieure à 15 % sont interdites. Les toitures de moins de 15 % de pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal, Les couvertures en fibrociment brut sont interdites.

Les étanchéités auto-protégées des terrasses devront être de teinte verte ou gris-vert.

Les toitures devront être traitées comme une 5ème façade. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, doivent être dissimulés.

9.4 Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2m50, sauf réglementation particulière imposée à l'établissement. A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies elles ne doivent pas créer de gêne pour la circulation ou la visibilité.

Article UE10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant.

Article UE11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Performances énergétiques

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.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée.

11.2. Performances environnementales

Sauf impossibilités techniques, contraintes patrimoniales ou configuration des lieux, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article UE12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1. La surface des espaces verts en pleine terre ne pourra être inférieure à 20 % de la surface de la parcelle.

12.2. Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts perméables. Au-delà de 5 places de stationnement nécessitées par les normes en vigueur, la moitié au moins des surfaces consacrées aux aires de stationnement devront être perméables et drainantes.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UE13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

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

Stationnement des véhicules motorisés en UE

Destination	Sous-destination	Normes minimales
<i>Habitation</i>		2 places par logement
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail, services	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour l'artisanat et les services, et de surface de vente pour le commerce.
	Restauration	60% Surface de plancher
	Commerce de gros	2 places minimum par opération
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	Industrie	10% Surface de plancher
	Entrepôt	10% Emprise au sol
	Bureau	Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 10 personnes
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>		2 places minimum par opération

Personnes à mobilité réduite et stationnement des cycles

Voir normes générales en annexe du présent règlement.

Bornes de recharge électrique

La mise en place d'au moins une borne de recharge électrique est obligatoire, par emprise foncière.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UE14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

14.2 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès par unité foncière. Toutefois, et dans le cas où la sécurité routière n'est pas compromise, un second accès pourra être autorisé.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UE15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

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

15.2 Assainissement

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 autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Toutes les solutions d'infiltration à la parcelle doivent être recherchées. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, la zone UE est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

15.3 Electricité

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

Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1.** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2.** Les locaux doivent être pourvus des équipements permettant l'accès aux communications électroniques à très haut débit.

Article UE17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE V – ZONE UF

*Il s'agit d'une zone d'activités économiques, correspondant à la partie du Parc des Collines située sur le ban de Brunstatt-Didenheim. Elle comprend un secteur **UFa** localisé dans un vallon et présentant des règles particulières de construction et d'implantation, ainsi qu'un secteur **UFb** dont la destination est limitée à certains équipements d'intérêt collectif et de service public.*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **UF**, si elles sont interdites, autorisées ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article UF2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	UF et UFa	UFb
Exploitation agricole	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Logement	Interdit	Interdit
Hébergement	Interdit	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Si	Interdit
Restauration	Si	Interdit
Commerce de gros	Si	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit
Cinéma	Interdit	Interdit
Industrie	Si	Interdit
Entrepôt	Si	Interdit
Bureau	Autorisé	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit
Etablissements d'enseignement	Si	Si

Etablissements de santé et d'action sociale	Si	Si
Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
Equipements sportifs	Interdit	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit

1.2 DANS L'ENSEMBLE DES SOUS-ZONES UF

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou nécessités par des travaux d'intérêt général ou pour la protection des biens des personnes..

1.2.2 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière.

Article UF2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Sauf en UFb, les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de restauration, d'industrie, d'entrepôt, d'enseignement, de santé et d'action sociale sont admis à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des autres établissements proches.

Les commerce de gros et de détail ainsi que les restaurants sont admis pour une surface de plancher inférieure à 300m², limités à 10% de la surface de plancher du bâtiment et être en relation directe avec l'activité principale de production.

Les nouveaux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont limités à 120m² de surface et doivent être annexés à une construction à destination d'artisanat, d'industrie ou de bureaux principale et située sur une même unité foncière. Les extensions des bâtiments d'enseignement, de santé et d'action sociale existants sont admises.

2.2. En UFb, seuls les occupations et utilisations du sol à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale sont admis.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité.

De plus, leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins, de nuisances inacceptables pour le voisinage et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

2.4. Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations correspondent à une destination autorisée dans la zone et n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

- 2.5. L'agrandissement, l'aménagement ou la transformation des établissements existants sont autorisés à condition de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec le voisinage, de ne pas nuire au bon fonctionnement des établissements voisins ou porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Article UF3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UF4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

Article UF5 : Hauteur des constructions

La hauteur se calcule en tout point par rapport au terrain naturel existant avant tout remaniement. Les édifices techniques d'une emprise limitée à 10% de l'emprise au sol du bâtiment et au maximum de 25m² et situés à 3m au moins du plan de façade des constructions pourront dépasser les hauteurs admises ci-dessous.

- 5.1. La hauteur totale des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 12 mètres sauf pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics. En cas de mise en place de modules solaires photovoltaïques en toiture cette hauteur pourra atteindre 13m50.
- 5.2. Dans le secteur UFa, la hauteur maximale des constructions est de 11 mètres.
- 5.3. Dans le secteur UFb, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres

Article UF6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...). Les reculs, sauf par rapport à la zone N, se mesurent par rapport à la limite du domaine public.

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 50 mètres de l'axe de la RD68 et 35 mètres de l'axe de la RD8bis. Elles s'implanteront à au moins 10 mètres par rapport aux voies principales (avenue de Strasbourg et avenue de Bruxelles), 10 m par rapport à la zone N et 5 mètres par rapport aux antennes de desserte locale.

Article UF7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'établiront à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites de propriété. *Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).*

Article UF8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Dispositions générales

9.1 Tout 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 constructions 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. Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toutes opérations de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.

Les constructions devront s'insérer de façon harmonieuse dans la pente et limiter les talutages et les déblais.

9.2 Tout stockage extérieur ne peut être vu des voiries de desserte interne à la zone d'activité, comme des voies d'accès extérieures.

Les postes de transformation électriques doivent être intégrés architecturalement aux constructions.

Les coffrets des concessionnaires, situés en limite de propriété doivent être intégrés au muret d'entrée.

Les enseignes et les totems doivent être intégrés harmonieusement au projet architectural.

Les talus et murs de soutènement doivent s'intégrer harmonieusement au projet architectural et paysager.

Toitures et façades

Les toitures à deux pans ou en mansards, d'une pente supérieure à 15 % sont interdites. Les toitures de moins de 15 % de pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal, Les couvertures en fibrociment brut sont interdites.

Les étanchéités auto-protégées des terrasses devront être de teinte verte ou gris-vert.

Les toitures devront être traitées comme 5ème façade. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, doivent être dissimulés.

Les modules solaires photovoltaïques ou thermiques en toiture doivent être implantés en retrait d'au moins 1m50 par rapport au plan des façades des bâtiments.

Clôtures

Les clôtures sont interdites, sauf nécessité absolue liée à la sécurité.

Le marquage de la limite de la parcelle avec le domaine public doit être réalisé par une différenciation des matériaux au sol ou par une haie.

Lorsqu'elles sont autorisées, les clôtures doivent avoir une hauteur de 2 mètres maximum et être constituée d'un dispositif à claire-voie de couleur gris métallisé ou acier galvanisé. Les barbelés sont interdits ainsi que les teintes trop vives ou trop foncées.

Implantation des constructions par rapport à la pente et cas des déblais/remblais

Les volumes principaux des constructions doivent être implantés de telle sorte que leurs façades soient parallèles ou perpendiculaires à la ligne de plus grande pente.

Le constructeur doit limiter les déblais/remblais et réduire l'impact de sa construction en l'encastrant en partie dans le terrain lorsque cela s'avère possible. Il doit également fractionner les volumes afin de mieux épouser la pente. Les mouvements de terrain doivent être limités afin que les talus ou murs de soutènement ne présentent pas une hauteur supérieure à 1,5 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article UF10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant.

Article UF11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Performances énergétiques

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.

Pour les constructions neuves et les rénovations 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.

11.2. Performances environnementales

Sauf impossibilités techniques, contraintes patrimoniales ou configuration des lieux, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UF12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1.** Les espaces végétalisés doivent représenter une surface minimale de 20% de la surface de chaque parcelle ; La surface doit être plantée, à raison d'un arbre à haute tige pour 100m². Les secteurs d'extension du doigt vert doivent être plantés selon la répartition des plantations suivante : au moins 50% de la superficie doit être végétalisée à raison de 10 plants forestiers par are et un engazonnement, tandis qu'au maximum 50% de la superficie ne fait l'objet d'aucune prescription en matière de plantation.

- 12.3.** Les aires de stationnement doivent être intégrées dans le paysage. Elles doivent être dissimulées par des écrans végétaux (arbustes, haies, ...) et des modelés de terrain, Elles doivent être plantées avec un minimum de 2 arbres à feuilles caduques de taille 16/18 minimum, pour 100 m² de surface. Cette règle est à cumuler avec la règle précédente pour le nombre d'arbres.
- 12.4.** La bande de terrain correspondant à la marge de recul vis à vis de la rocade Ouest doit être paysagée dans sa totalité avec des plantations d'une densité d'un arbre à haute tige pour 50m².
- 12.5.** Afin d'éviter la pollution lumineuse, systèmes d'éclairage extérieurs : candélabres ou bornes devront être installés afin de diriger leurs faisceaux vers le bas.
- 12.6.** Les séparations entre les différents lots devront être marquées par des haies de 1,5 m de large ou s'il s'agit d'engazonnement de 3 m de large sur chaque lot.
- 12.7.** En limite du domaine public, une bande d'espace vert d'une largeur de 3 m de plantations arbustives ou 5 m d'engazonnement doit être créée.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UF13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement seront réalisées en-dehors des voies publiques.

Des dispositifs perméables sont obligatoires pour les espaces de stationnement.

Le nombre de places de stationnement, cumulatif par unité foncière exigé sera le suivant :

- 1 place pour 35 m² de surface de plancher affectée aux bureaux et aux services,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher affectée au commerce
- 1 place pour 250 m² de surface de plancher affectée à l'usage d'atelier ou de dépôts
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 10 personnes, pour les constructions destinées à recevoir des manifestations ouvertes au public telles que les salles de réunion, de conférences, de spectacles, de fêtes, installations sportives...

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de changement d'affectation ou de destination d'un bâtiment, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes précédentes.

Pour les cycles, au minimum un abri couvert visible du domaine public devra être réalisé pour chaque opération. La capacité de stationnement des cycles devra correspondre au tiers au moins du nombre de places de stationnement

automobiles exigé. Il pourra le cas échéant être intégré au bâtiment s'il reste visible depuis le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UF14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent garantir l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées au strict minimum nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UF15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction.

15.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction rejetant des eaux. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau pluvial est obligatoire. Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50 %, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle à raison de 3 m³/are imperméabilisé excédentaire. Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc... Le débit de fuite maximal autorisé est de 1,6 l/s/ha de parcelle. Le rejet d'eaux non souillées dans la noue située en N pourra être admis.

15.3 Electricité

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

15.4. Déchets

Les constructions doivent être équipées à l'intérieur de l'unité foncière d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte. Les containers de stockage permettant notamment le tri des ordures ménagères ne doivent pas être visibles depuis l'espace public mais doivent être accessibles du domaine public.

Article UF16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Article UF17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE IV – ZONE US

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone regroupant des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif à usage sportif et de loisirs, culturels, universitaires et scolaires et autres équipements publics structurants.

La zone US comprend :

- Le secteur USi circonscrit les parties de territoire soumises au risque d'inondation du PPRI qui s'y applique et dont les dispositions figurent en annexe du présent PLU.
- Le secteur USia

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque sous-destination dans la zone **US**, si elles sont interdites ou admises sous condition(s).

Légende :	
Interdit	La sous-destination est interdite.
Si	La sous-destination est soumise à condition(s) détaillée(s) à l'article US2.
Autorisé	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	US, USi, sauf USia
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Si
Hébergement	Si
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Si
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si
Hébergement hôtelier et touristique	Si
Cinéma	Interdit
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Si
Centre de congrès et d'exposition	Si

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SI
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	SI
Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	SI

1.2 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.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- 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 par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UD2.

1.4 **Dans le secteur USi**, tout aménagement devra respecter les conditions fixées par le PPRI de l'III dont le règlement est joint en annexe du présent règlement.

1.5 **Dans le secteur USia** toute nouvelle construction autre que l'extension mesurée des constructions existantes à usage de sport et de loisirs est interdite.

Article US2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Dans le secteur US, secteur USia exclu :

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes occupations et utilisations du sol liées au pôle universitaire et de formation, au pôle hospitalier, aux équipements sportifs et culturels, aux équipements scolaires.

2.2 Les constructions et installations nécessaires aux activités de l'hôtel d'entreprise (business center).

2.3 Les logements de services ou de gardiennage à condition d'être justifiés par les activités ou prestations admises sur le site.

2.4 Dans le secteur **USia** sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes à usage de sport et de loisirs.

2.5. Les opérations prévues en emplacements réservés.

Article US3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article US4 : Emprise au sol

Néant.

Article US5 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

5.1 Sauf en secteur **USia**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 25 mètres par rapport au terrain naturel.

5.2 Dans le secteur **USia**, la hauteur maximum des extensions admises dans le secteur est limitée à 5 mètres.

5.3 Les ouvrages techniques et autres superstructures indispensables aux établissements existants ou admis dans la zone sont exemptés de règles de hauteurs.

Article US6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau,...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation et l'entretien de chemin de fer. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;*

L'implantation de ces constructions ou ouvrages peut se faire sur l'alignement ou en recul de celui-ci.

6.1. Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Les constructions devront être établies en retrait de 6 mètres des berges de l'III.

Article US7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau,...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation et l'entretien de chemin de fer. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;*

L'implantation de ces constructions ou ouvrages peut se faire en limite de propriété ou en recul.

- 7.1. Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de 3 mètres minimum.

Article US8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions par leur disposition ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article US9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Tout 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article US10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification.

Néant.

Article US11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Performances énergétiques

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.

Pour les constructions neuves et les rénovations 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.

11.2. Performances environnementales

Sauf impossibilités techniques, contraintes patrimoniales ou configuration des lieux, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article US12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

D'une manière générale, tous les espaces non dédiés aux immeubles, aux circulations et aux aires techniques devront être végétalisés. Sauf dispositions particulières liées aux activités admises, les espaces verts devront comporter des arbres à haute ou moyenne tige destinés à réduire les îlots de chaleur et à augmenter la biodiversité. Les aires de stationnement devront être plantées ou bordées d'arbres.

Sous-section 4 : Stationnement

Article US13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors des opérations de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Le regroupement ou la mutualisation des places de stationnement est autorisé.

Stationnement des cycles : se référer aux normes figurant en annexe du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article US14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage depuis la voie publique aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article US15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 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.

15.2 Assainissement

Eaux usées

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.

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 autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

En matière d'eaux pluviales, la zone US est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

15.3 Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité, les réseaux de télécommunications et de télédiffusion seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être selon les mêmes principes en souterrain.

Article US16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** 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.
Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Article US17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE VI – ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future qui comprend des secteurs urbanisables immédiatement sous conditions définies dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs sont les suivants :

- le secteur 1-AUa au Kahlberg ;
- le secteur 1-AUb ;
- le secteur 1-AUc mixte au Moenschberg.
- le secteur 1-AUd à Didenheim ;
- le secteur 1- AUs à Didenheim faisant l'objet d'un emplacement réservé pour des équipements publics

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 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'étang.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux strictement indispensables aux fondations, accès sous-sols des immeubles, aménagement des abords, sans intervention lourdes sur le profil du terrain naturel préexistant. Sont toutefois admis ceux nécessités par des travaux d'intérêt général ou autres ouvrages techniques.
- 1.4. Tout bâtiment à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé.

Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AU :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par des travaux d'intérêt général ou autres ouvrages techniques, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.3** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, ainsi que les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique.
- 2.4** **Dans les secteurs 1-AUa, 1-AUb et 1-AUc** sont autorisées 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 des habitations ;
 - 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, et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU ;
 - que les aménagements tiennent compte, si elles sont définies, 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, ainsi que les performances énergétiques et environnementales.

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU et ne pas créer d'enclave ou compromettre la poursuite cohérente de l'urbanisation du restant du secteur.

- 2.5** **Dans le secteur 1-AUd** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à dominante d'habitation (sont également autorisés les bureaux, et les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition (sauf pour l'opération prévue en emplacement réservé) :
- que les opérations d'aménagements soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ;
 - de ne pas compromettre la poursuite cohérente de l'urbanisation du secteur : en cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU et ne pas créer d'enclave ou compromettre la poursuite cohérente de l'urbanisation du restant du secteur.

- 2.6** Les opérations prévues en emplacements réservés.

Article AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur 1-AUb, chaque opération d'aménagement devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Dans les secteurs 1-AUc et 1AUd, chaque opération d'aménagement devra comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU4 : Emprise au sol

- 4.1.** Dans le secteur **1AUc**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des terrains.
- 4.2.** Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie des terrains.
- 4.3.** Dans les secteurs **1AUc** et **1AUd**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie des terrains.

L'article 4 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU5 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 5.1.** Dans le secteur **1AUa**: la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au total.
- 5.2.** Dans le secteur **1AUb**: la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage
La hauteur des bâtiments à toiture plate ou à faible pente est limitée à 7 mètres à l'acrotère (hors attique) et 10 mètres au total.
- 5.3.** Dans le secteur **1AUc** : la hauteur maximum des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (hors attique) et 15 mètres au total.
- 5.4.** Dans le secteur **1AUd** la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres pour les toitures plates.
- 5.5.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques (cette distance minimale est de 5 mètres dans le secteur AUd), sauf dispositions différentes prescrites secteur par secteur dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 2,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- aux carports.

Dans ces différents cas les constructions pourront être implantées soit en recul de l'alignement, soit sur l'alignement.

Article AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

7.2 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives dans les cas non cumulatifs suivants :

- si la hauteur sur limite du bâtiment à édifier n'excède pas 4 mètres et sa longueur 9 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.
- en cas de projet architectural commun.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.
- aux carports.

Dans ces différents cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article AU 8 sont alors applicables.

Article AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 4 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré pour chaque unité foncière bâtie.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

Tout 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 constructions 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 bâtiments devront s'adapter au profil de la pente de manière à s'intégrer dans le site. Tout effet de "taupinière" est interdit. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Dans les secteurs 1-AUd et 1-AUs, les prescriptions et recommandations figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU doivent être prises en compte si elles sont précisées.

9.2 Dispositions particulières

Façades

Les murs pignons sur limite séparative, les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur des façades principales.

Dans le cas de terrains en forte déclivité, du côté des façades du sous-sol les plus apparentes, un traitement architectural desdites façades doit être étudié ainsi qu'un traitement des jardins aux abords immédiats de ces façades de manière à harmoniser les différents niveaux entre eux et avec l'environnement.

Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Article AU10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant.

Article AU11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. Performances énergétiques

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.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée.

11.2. Performances environnementales

Sauf impossibilités techniques, contraintes patrimoniales ou configuration des lieux, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article AU12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1. Dans les secteurs 1-AUa, 1-AUb , 1-AUc et 1AUd, la superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 35 % de la superficie du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces espaces seront plantés d'arbres à raison d'un arbre pour 100m² de terrain.

12.2. Dans les secteur 1 AUd et 1AUs, les espaces affectés au stationnement devront être perméables, facilitant l'infiltration des eaux de surface à la parcelle et/ou en direction du réseau pluvial.

Sous-section 4 : Stationnement

Article AU13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

Toutefois, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans lesquelles figurent des dispositions particulières concernant le stationnement, ces dernières doivent être respectées en priorité.

Dans le secteur AUd, les stationnements sur les emprises privatives se feront par un accès unique depuis la voie publique, accès limité à 6 mètres de large. Dans le cas de logements collectifs, un second accès pourra être aménagé si cela s'avère nécessaire pour assurer une gestion cohérente des flux.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article AU14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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 impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

14.2 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article AU15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 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.

15.2 Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement : le réseau existant n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets. Le demandeur doit envisager une gestion à la

parcelle de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance d'une gestion à la parcelle le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.

Dans le secteur AUd, la gestion des eaux pluviales nécessitera la création d'un bassin de rétention et les dispositifs de gestions des eaux pluviales seront définis en conséquence.

4.3. Electricité

En l'absence de raisons techniques justifiées, les réseaux de distribution d'électricité seront souterrains et installés en attente en limite de propriété. Les branchements devront être réalisés en souterrain.

Article AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 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.
Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Article AU17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE VIII – ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle est principalement inconstructible, à l'exception des terrains situés dans le secteur Aa où des constructions et installations agricoles sont admises sous certaines conditions. La zone comprend également un secteur horticole Ah.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites.

1.2 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique ou paysager.

- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les remblais, déblais, terrassements, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone sont admis :
 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site.
 - Les abris de pâture à usage agricole légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être ouverts sur un côté au moins ;
 - Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien des espaces naturels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.6 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés protégés au titre des articles L113-1, L113-2 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 2.4 L'extension des d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions isolées », à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite d'une emprise supplémentaire de 50 mètres carrés par habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.5 **Dans le secteur Aa**, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.6 **Dans le secteur Aa** les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation. La surface de plancher totale à destination d'habitation n'excèdera pas 200 m². Les habitations seront intégrées au volume de l'exploitation ou situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont elles dépendent, préexistants ou construits simultanément.
- 2.7 Dans le secteur **Ah**, seules les constructions à usage horticole sont admises, sans création de logements.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A4 : Emprise au sol

Néant.

Article A5 : Hauteur des constructions

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

- 5.1 La hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant.
- 5.2 Les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.
- 5.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 5.4 Sont exemptés de la règle de hauteur les équipements d'infrastructure de faible emprise ainsi que les équipements d'intérêt publics.

Article A6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité, sur l'alignement ou en recul des voies.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article A7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité, sur l'alignement ou en recul des voies.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

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

Article A8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

- 8.1 La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1 Tout 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 constructions 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 bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres, en particulier devant les façades en vue directe depuis les axes de circulation.

- 9.2 Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres et devront être constituées de grillages à larges mailles.

Article A10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1 Le plan de zonage identifie les boisements ou éléments végétaux protégés au titre de l'article L151-23, L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article N11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article A12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu. Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.
- 12.2** Les espaces figurant au plan de zonage classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou complétés sous la forme de vergers, d'espaces verts arborés ou de plantations.

Sous-section 4 : Stationnement

Article A13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

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.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article A15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 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.

15.2 Assainissement

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

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soit pas considéré comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants, ni aggraver les risques en aval.

En fonction de l'importance des risques pour les zones urbanisées ou à urbaniser situées en aval ou de leur situation vis à vis de l'assainissement collectif ou non collectif, les zones A sont classées, conformément au plan de zonage d'assainissement pluvial, en :

- zone de réduction du ruissellement en secteur rural : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...)

ou

- zone de non-aggravation du ruissellement en secteur rural : les éléments de paysage existants (fossés, haies, bois, bosquets, vergers, fonds plats...) constituant des freins au ruissellement et/ou favorisant l'infiltration sont à préserver, tandis que les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales

ou

- zone sans prescriptions particulières : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Article A17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la présence de boisement, de zones humides ou inondables, ou de sa participation à la trame verte et bleue de la commune.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Na (aire de pique-nique et abri)
- Nc (réfection autorisée)
- Ne (secteur d'étang)
- Ng (camping)
- Nj (secteur de jardins familiaux)
- Ns (dépôt communal, déchetterie)
- Ng camping
- Nr (aménagement d'un bassin de rétention d'eau)
- Nz (protection et reconstitution d'une zone humide)

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N2 notamment :
- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles,
 - Le stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, sauf en Ng
 - Les parcs d'attraction,
 - Les habitations légères de loisirs, sauf en Ng
 - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets ou ferraille,
 - La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs,
 - Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage. Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique ou paysager.
- 1.3.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone ou les secteurs, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone secteurs compris :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages et infrastructures linéaires d'intérêt général. Sont admis les installations techniques (postes de transformation, armoire de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 2.4. L'édification et la transformation de clôture.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.
- 2.6. La réfection, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation isolées existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « construction isolée » à condition de ne pas créer de nouveaux logements et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire à partir de la date d'approbation du PLU.
- 2.7. **Dans le secteur Na** est autorisée uniquement la mise en place d'un abri couvert pour les promeneurs, ainsi qu'une aire de pique-nique.
- 2.8. **Dans le secteur Nc**, est autorisée uniquement la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher ou de logement.
- 2.9. **Dans le secteur Ne**, sont autorisées les aménagements à destination de loisirs et d'équipements sportifs sans construction sauf pour la réfection et l'extension du bâtiment existant et son extension. Cette extension ou la création d'une annexe qui lui est liée ne peut excéder 20 m² de superficie de plancher supplémentaire par rapport à la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.10. **Dans le secteur Ng**, sont autorisées les occupations du sol liées au fonctionnement du camping existant.
- 2.11. **Dans les secteurs Nj** sont autorisés les abris de jardin d'une emprise maximale de 12 m² d'emprise au sol, à raison d'un seul abri par lot.
- 2.12. **Dans les secteurs Ns**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liés à la déchetterie et au dépôt de sel.
- 2.13. **Dans les secteurs Nz**, tous travaux indispensables à la protection ou la remise bon état écologique de la zone humide.
- 2.14. **Dans le secteur Nr**, l'aménagement d'un bassin de rétention d'eau.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 : Emprise au sol

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins (1abri par lot au maximum) est limitée à 12 m² par abri.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20 % de la totalité du secteur.

Article N5 : Hauteur des constructions

Sont exemptés de la règle de hauteur les constructions, installations, équipements et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, à l'exploitation de la forêt ainsi que l'ensemble des équipements indispensables à la gestion des cours d'eau, du canal et des zones inondables.

- 5.1.** Sauf dans le secteur Nj, la hauteur maximale des extensions des habitations existantes mentionnées au plan de zonage ne pourra dépasser la hauteur de l'immeuble dont elles dépendent.
- 5.2.** Dans les secteurs Nj, la hauteur maximale des abris de jardin sera de 3 mètres.
- 5.3.** Dans le secteur Ng, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

Article N6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation et au bon fonctionnement du chemin de fer. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité, sur l'alignement ou en recul des voies.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en Ns.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

Article N7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation et au bon fonctionnement du chemin de fer. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité, sur l'alignement ou en recul des voies. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

- 7.1** **Sauf en Nj**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ou d'un chemin rural, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.
- 7.2.** **Dans le secteur Nj**, les abris de jardin pourront être implantés sur limites séparatives.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article N 8 sont applicables.

Article N8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1** Tout 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 constructions 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 revêtements de façade et les teintes des ravalements seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.
- 9.2.** Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres et devront être constituées de grillages à larges mailles.
- 9.2** Les abris autorisés dans le secteur Nj devront présenter un « aspect bois » et présenter une cohérence d'ensemble sur le secteur.

Article N10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Le plan de zonage identifie les boisements, vergers, bosquets, arbres isolés, plantations d'alignement, protégés au titre des articles L151-23 et L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes peuvent déroger aux dispositions de ces articles pour des raisons techniques.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Article N11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article N12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Les espaces inscrits à protéger au titre de l'article L.151-23 et L113-1 du Code de l'Urbanisme sont à maintenir et à entretenir au titre de la protection des espaces naturels, de la biodiversité, des paysages et de la trame verte. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (entretien des espaces, infrastructures, réseaux, ouvrages hydraulique, gestion des eaux de surface, etc).

Les espaces de nature (doigts verts notamment) maintenus ou reconstitués à proximité de la zone UF (Parc des collines) sont à planter et entretenir comme des vecteurs de biodiversité.

Sous-section 4 : Stationnement

Article N13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies en annexe du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 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.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérées comme raccordables.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier les fossés et cours d'eau existants.

La zone N est classée soit :

- en zone de non aggravation de ruissellement : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales.
- en zone de réduction du ruissellement : les dispositions à prendre en compte sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles

A défaut de classement, les eaux de ruissellements doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux imperméables.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Article N17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf zones UA et UF)

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

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

Destination	Sous-destination	Normes minimales
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	Néant
	Exploitation forestière	Néant
<i>Habitation</i>	Logement	De 0 à 30 m ² de sdp : 1 place De 31 à 150 m ² de sdp : 2 places Pour les logements de plus de 150 m ² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher. Dans tous les cas, 2 places supplémentaires banalisées (visiteurs) par tranche finie de 1000 m ² de surface de plancher à usage de logement. Studios : 1 place supplémentaire pour 5 studios.
	Hébergement	60% Surface de plancher
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour l'artisanat et de surface de vente pour le commerce.
	Restauration	60% Surface de plancher
	Commerce de gros	2 places minimum par opération
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche de 50 m ² de surface
	Hébergement hôtelier et touristique	60% Surface de plancher
	Cinéma	1 place pour 10 personnes
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	Industrie	10% Surface de plancher
	Entrepôt	10% Emprise au sol
	Bureau	Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 10 personnes

<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	2 places minimum par opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2 places minimum par opération
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1 place par classe Périscolaire : 1 place par encadrant Santé et action sociale : 40% Surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 4 personnes/effectif maximal, avec un minimum de 4 places par établissement.
	Equipements sportifs	1 place pour 4 personnes/effectif maximal, avec un minimum de 4 places par établissement.
	Autres équipements recevant du public	2 places minimum par opération

Nonobstant les normes précédentes, la mutualisation des aires de stationnement entre différents équipements ou différentes activités peut être étudiée.

Personnes à mobilité réduite :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Chargement des véhicules électriques : des places réservées au chargement des véhicules électriques devront être réalisées à raison d'une place par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places (les places devront être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable).

Stationnement des cycles (pour toutes les zones)

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour les cycles en fonction de la destination des constructions. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Immeubles collectifs :

Pour la totalité des zones, un espace de 1,5 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher sera réservé pour les cycles.

Bureaux :

Pour la totalité des zones, un espace de 1,5 m² sera réservé pour les cycles par tranche de 50m² de surface de bureaux.

Commerces :

Pour la totalité des zones, un espace de 1,5 m² sera réservé pour les cycles par tranche de 50.m² de surface de vente de commerce.

Industrie et autres activités

Un espace sera réservé pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil des établissements. L'emprise de cet espace sera au minimum de 1% de la surface de plancher hors stockages des locaux concernés.

Services publics ou d'intérêt collectif, enseignement :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment à raison d'1,5 m² au moins pour 20 personnes.

Typologie et définitions

*Un parc de stationnement est un lieu spécialement aménagé pour le garage des automobiles. On distingue les **parkings en surface**, les **parkings souterrains** ou **fermés**, les **parkings aériens à étages**, les **parkings ouverts**, les **parkings ou parcs relais (P+R)**.*

Le parking de surface se situe de plain-pied, à l'extérieur, sur l'espace public ou privé. Ce type de parking comprend le stationnement en voirie (places le long d'une rue, d'un quai, etc.) et les espaces dégagés à cette fin entre des bâtiments ou sur d'autres terrains libres.

Le parking souterrain se situe en-dessus du niveau du sol, sur un ou plusieurs niveaux, le plus souvent sous les bâtiments qu'ils desservent (immeubles, industries, gares; aéroports, etc...)

Le parking aérien à étages est un bâtiment construit en élévation à l'extérieur. Son mode de fonctionnement ressemble beaucoup à celui du parking souterrain à la différence qu'il ne demande pas de lourds travaux de creusement. Des rampes permettent de monter ou de descendre les étages en voiture.

Il existe différents types de parkings à étages selon le mode de construction (en béton, à structure métallique, ou mixte béton/métal) et selon la configuration des rampes d'accès et de circulation entre les différents niveaux.

Du fait de leur forme, les parkings à étages sont également appelés **parkings silo** même lors de construction semi-enterrées.

Le parking en superstructure largement ventilé est un parking dont la ventilation est assurée par des baies latérales de ventilation. La ventilation y est naturelle, elle permet

les échanges d'air extérieur et intérieur sans participation mécanique. On parle également de parking ouvert.

Les parcs relais (P+R) sont subventionnés par les collectivités car ils favorisent la mobilité générale et la mutualisation des moyens de transports publics ou privés notamment avec la pratique du co-voiturage. Ils sont généralement positionnés aux abords immédiats des villes et à proximité des gares routières ou ferroviaires, du tramway, des arrêts de bus...

ANNEXE 2 : LES BOISEMENTS

Article L113-1

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

Article L113-2

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

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

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ANNEXE 3 : ÉLÉMENTS À PROTÉGER

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour **des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour **des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

ANNEXE 4 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Liaison Mulhouse-Altkirch-Burnhaupt	Collectivité Européenne d'Alsace
2	Création d'un maillage entre la rue de la Colline et la rue du Kahlberg, avec maintien ou reconstitution d'une trame arborée (largeur de l'emprise : 11 m)	Commune
3	Création d'un carrefour giratoire - Boulevard urbain – RD8 Bis1	CEA/M2a
4	Extension du cimetière	Commune
6	Aménagement d'un fossé de drainant	Commune
8	Création d'une place de retournement	Commune
9	Création d'un Bassin d'orage	SIVOM Mulhouse
10	Restauration et valorisation d'une zone humide	Commune
11	Bassins de Rétention (Didenheim, 3 sites potentiels)	SIVOM Mulhouse
13	Ateliers municipaux et équipement culturel	Commune
14	Création d'un complexe scolaire et un équipement multi activité et sportif	Commune
15	Extension de l'école	Commune
17	Création d'aménagement paysager de type "îlot de fraîcheur " + création d'une zone de parking pour dépôt minute pour école Sirène de l'Il	Commune

Liste des emplacements réservés – Mixité sociale

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
16	Logements locatifs sociaux pour seniors Environ 40 logements Zone UD du PLU	Commune

