PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

FELDKIRCH

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

4. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 28 juin 2021

M. Rémy NEUMANN, le Vice-Président

Mulhouse Alsace Agglomération 536

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

Juin 2021

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **3**

CHAPITRE I - ZONE UA 7

CHAPITRE II - ZONE UB 15

CHAPITRE III - ZONE UC 24

CHAPITRE IV – ZONE UE 30

CHAPITRE V – ZONE US 40

CHAPITRE VII – ZONE AU 49

CHAPITRE VIII - ZONE A 54

CHAPITRE IX - ZONE N 61

ANNEXES **67**

SURFACE DE PLANCHER **69**

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT **70**

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL **71**

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME **72**

RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES **73**

LISTE D'ESSENCES POSSIBLES **74**

LISTE DE ESPECES ALLERGISANTES **75**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Feldkirch tel que délimité sur les plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme en vigueur depuis le 27 mars 2017

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de !'Urbanisme rappelés ci-dessous :

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 R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2.2. Les réglementations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2008.

2.4. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2015.

2.5. Les dispositions de l'arrêté du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au PLU.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- La zone UA qui comprend les secteurs UAa et UAb
- La zone UB qui comprend le secteur UBa
- La zone UC
- La zone UE qui comprend les secteurs UEa et UEm
- La zone US
- La zone UX
- La zone AU qui se compose du secteur AUb
- La zone A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Ac
- La zone N qui comprend les secteurs Na et Nb

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

6. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

7. GLOSSAIRE

Acrotère : relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture plate, dans le prolongement de ses murs de façade.

Alignement de la voie : limite commune entre un fonds privé et la voie.

Carport : abri couvert, ouvert sur les côtés, destiné au stationnement d'un véhicule.

Claire-voie : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Construction principale : construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

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

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

Egout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

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

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités qui recouvre le centre ancien dont il convient de préserver la morphologie urbaine et la vitalité.
Elle comprend le secteur UAa, terrain d'accueil de la station d'épuration en activité à la date d'approbation du PLU, et le secteur UAb destiné au développement amorcé d'une entreprise existante.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les garages collectifs et non couverts de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.

1.6. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux véhicules, …) sauf de ceux directement liés aux activités présentes dans la zone.

1.7. Dans les espaces repérés comme «Eléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » aux plans de zonage : les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation de ces éléments, à l'exception des opérations prévues à l'article 2.6.

1.8. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur jaune sur le plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant, l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe sont interdites :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais si le niveau du sous-sol excède une profondeur de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

1.9. Dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, sont interdits les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public entre la 1ère et la 3ème catégorie.
Dans la zone de dangers très graves sont interdits les immeubles de grande hauteur, et les Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

1.10. **Dans le secteur UAa,** toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UA 2.8.

1.11. **Dans le secteur UAb,** toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UA 2.9.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.2. La reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :
- du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation,
- du respect des dispositions induites par le risque de remontée de nappe, exprimées par les articles UA1.8. et UA2.5.

2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4. L'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

2.5. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur jaune sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au-dessus du niveau du terrain naturel ;

- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue au plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers bas des habitations ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Les planchers des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au-dessus de la cote du terrain naturel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais pourront être autorisées si le niveau du sous-sol n'excède pas 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

2.6. Dans les espaces repérés comme «Eléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme» aux plans de zonage, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

2.7. Dans la zone de dangers significatifs liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

2.8. **Dans le secteur UAa,** seuls sont admis :
- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement d'une station d'épuration
- les ouvrages, constructions et installations liés à la réalisation et au fonctionnement d'un bassin d'orage (station de relevage, déversoir d'orage, …),
- les aires de stationnement,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 11.

2.9. **Dans le secteur UAb,** sont admis **:**
- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions, installations ou travaux liés au fonctionnement, à l'agrandissement, et au développement de l'exploitation agricole existante dans la zone UA adjacente à la date d'approbation du présent PLU : locaux de stockage, réfrigération, transformation, conditionnement, production, commercialisation, des produits liés à l'activité agricole,
- les aires de stationnement,
- deux logements intégrés à un bâtiment d'activités,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 11.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles 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 nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique.

Le long des Routes Départementales, les possibilités d'accès carrossables sont limitées à un accès par propriété.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

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

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

4.3. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.
Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.
Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon

fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.
Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

UA 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut pas être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. Les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier, ainsi que carport peuvent s'implanter à une distance inférieure à celles fixées en UA 6.1.

6.3. La règle ne s'applique pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être édifiées :
- soit sur limite séparative,
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe précédent :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune,
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes,
- dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations.

7.3. Les règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de relevage d'assainissement, postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites, soit en recul par rapport à celles-ci.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder les 60% de la superficie du terrain.
Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Le nombre de niveaux ne pourra excéder deux à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,5 mètre le niveau moyen du terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 14 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction et la réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.4. Peuvent être édifiés au-dessus de ces limites de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs), et les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.
Les constructions nouvelles doivent par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 45° et 55°.
Les toitures terrasses ne sont autorisées que :

- si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente
- ou s'il s'agit de toitures terrasses végétalisées dans le but d'améliorer les performances énergétiques de la construction ou de contribuer à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositions concernant la pente des toitures ne s'appliquent toutefois pas aux aménagements de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.4. Clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
Les clôtures sur rue devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.
Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des terrains avoisinants.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonniers doivent être végétalisés.

13.2. Les plantations peuvent être réalisées à partir d'essences locales fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Le mélange des essences est à promouvoir.
Elles pourront d'autre part se faire en évitant les plantes allergènes (liste indicative en annexe du présent règlement).

13.3. En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, une aire, d'une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.

13.4. Dans le secteur **UAa,** les clôtures devront être doublées d'une haie arbustive et arborée.

13.5. La ripisylve du ruisseau matérialisée au plan de zonage, est classée en tant qu'«Elément de paysage délimité au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme».

UA 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituée par un tissu urbain majoritairement composé de pavillons individuels. Cette zone admet par ailleurs des activités économiques.
La zone UB comprend deux secteurs UBa, sites d'implantation de la nouvelle station d'épuration et de sa voie d'accès.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.5. Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les garages collectifs et non couverts de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.

1.7. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux véhicules, …) sauf de ceux directement liés aux activités présentes dans la zone.

1.8. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge sur le plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;
- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur zone jaune sur le plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe sont interdites :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais si le niveau du sous-sol excède une profondeur de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

1.9. La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés et de caves est interdite pour les constructions nouvelles qui seraient implantées dans les zones inondables par rupture de barrage, délimitées sur le plan des risques en annexe.

1.10. **Dans les secteurs UBa**, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UB 2.6.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.2. La reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :
- du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation,
- du respect des dispositions induites par les risques exprimés par les articles UB1.8., UB1.9., UB2.5. et UB10.5.

2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4. L'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

2.5. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleurs rouge et jaune sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers bas des habitations ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Les planchers des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au-dessus de la cote du terrain naturel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais pourront être autorisées si le niveau du sous-sol n'excède pas 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

2.6. **Dans les secteurs UBa,** seuls sont admis :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les opérations figurant en emplacements réservés sur les plans de zonage ;
- les ouvrages, constructions et installations liés à la création et au fonctionnement d'une station d'épuration,
- les ouvrages, constructions et installations liés à la réalisation et au fonctionnement d'un bassin d'orage (station de relevage, déversoir d'orage, …),
- les aires de stationnement,
- l'édification et la transformation de clôtures.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux.
Toutefois, le long des Routes Départementales, les possibilités d'accès carrossables sont limitées à un accès par propriété.

UB4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

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

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

4.3. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.
Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.
Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.
Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

4.5. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UB 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ; cette distance est portée à 5 mètres le long de la rue des bois (RD 44.2. ou RD 44 bis) et à 7 mètres le long de la route de Mulhouse (RD 429).

6.2. Les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier, ainsi que carports peuvent s'implanter à une distance inférieure à celles fixées en UB 6.1.

6.3. Les règles ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …),
- aux clôtures.

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

6.4. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.

6.5. **En outre, dans les secteurs UBa,** les constructions doivent respecter un recul de plus de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf en cas d'implantation sur limite séparative réglementée au paragraphe 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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. En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur limite ne peut excéder 4 mètres, sauf adossement visé au paragraphe 7.3. ci-dessous. En outre, la longueur d'implantation sur limite ne peut dépasser 10 mètres mesurés sur un seul côté et 16 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées au 7.2. ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8,
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes,
- dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations.

7.5. Les règles ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites, soit en recul par rapport à celles-ci.

7.6. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire pourront s'implanter soit sur limite séparative soit en recul de cette limite.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. **Sauf dans les secteurs UBa,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

9.2. Cette emprise peut être portée aux 2/3 de la superficie du terrain dans le cas de constructions à usage principal d'activités économiques.

9.3. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. A l'égout du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, quelle que soit leur affectation ; cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,5 mètre le niveau moyen du terrain naturel.

10.2. **Sauf dans les secteurs UBa,** la hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 14 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.4. **Dans les secteurs UBa,** la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 12 mètres.

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

10.6. Dans les zones inondables par rupture de barrage délimitées sur le plan des risques en annexe, aucune construction nouvelle ne pourra comporter de sous-sol enterré ou semi-enterré ni de cave.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles doivent par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.
Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 30° et 55°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que :
- si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente
- ou s'il s'agit de toitures terrasses végétalisées dans le but d'améliorer les performances énergétiques de la construction ou de contribuer à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositions concernant la pente des toitures ne s'appliquent toutefois pas aux aménagements de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.5. Clôtures

Sauf dans les secteurs UBa :

Les clôtures doivent garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,2 mètre.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Dans le secteur UBa, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, …), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, et sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle : il devra être réalisé au moins une aire de stationnement adjacente à la voie publique (pour les constructions situées en première ligne par rapport à la voie publique).

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

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. **Sauf dans les secteurs UBa,** la superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain sauf s'il est fait application des dispositions de l'article UB 9.2.

13.2. Les plantations peuvent être réalisées à partir d'essences locales fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Le mélange des essences est à promouvoir.
Elles pourront d'autre part se faire en évitant les plantes allergènes (liste indicative en annexe du présent règlement).

13.3. En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, une aire, d'une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.

UB 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère de la zone :
Cette zone correspond aux cités minières composées de maisons comprenant notamment des logements jumelés. Cet ensemble constitue un patrimoine architectural et urbain particulier dont le présent PLU s'attache à préserver l'identité et le caractère.

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.5. Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les garages collectifs et non couverts de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.

1.7. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux véhicules, …) sauf de ceux directement liés aux activités présentes dans la zone.

1.8. La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés et de caves est interdite pour les constructions nouvelles qui seraient implantées dans les zones inondables par rupture de barrage, délimitées sur le plan des risques en annexe.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.2. La reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation.

2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4. L'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un seul.

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

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

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

4.3. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.
Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.
Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

4.5. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UC 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ; cette distance est portée à 7 mètres le long de la route de Mulhouse (Route Départementale 429).

6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 réalisées le long des limites séparatives, sans que pour une propriété plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puissent être bordé de constructions :

- si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur ni la longueur,
- si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limite ne dépassent pas 16 mètres, sans excéder 10 mètres sur un seul côté de la parcelle.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UC 7.1. et UC 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8,
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes,
- dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations.

7.4. Les règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites, soit en recul par rapport à celles-ci.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

9.2. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, quelle que soit leur affectation ; cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,5 mètre le niveau moyen du terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 13 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

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

10.4. Dans les zones inondables par rupture de barrage délimitées sur le plan des risques en annexe, aucune construction nouvelle ne pourra comporter de sous-sol enterré ou semi-enterré ni de cave.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Tout projet doit présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, l'architecture et l'harmonie d'origine de la cité.

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Dans le cas de maisons jumelées, les couleurs doivent être choisies dans un souci d'harmonie d'ensemble.
Pour tout projet d'extension visant à réaliser de nouveaux percements, les dimensions et types d'ouvertures existants sur l'édifice d'origine doivent être respectés.

En cas d'isolation par l'extérieur, il ne doit pas être porté atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

11.4. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 45 et 55°.
Les dispositions concernant la pente des toitures ne s'appliquent toutefois pas aux aménagements de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,2 mètre de hauteur. Elles seront constituées soit d'un grillage à larges mailles ou simple torsion dressé entre poteaux bois ou ciment, soit d'un dispositif à claire-voie ou à lattis de bois, doublé ou non d'une haie.
La réalisation d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, soutenant ces dispositifs, est admise. Dans tous les cas, les matériaux ou dispositifs rendant opaques les clôtures sur rue sont proscrits exceptées les haies.
Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées soit d'un grillage, soit d'une haie, ou d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois doublé ou non d'une haie. La réalisation d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre est admise.
Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection même si elles excédent les hauteurs précitées.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

13.2. Les plantations peuvent être réalisées à partir d'essences locales fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Le mélange des essences est à promouvoir.
Elles pourront d'autre part se faire en évitant les plantes allergènes (liste indicative en annexe du présent règlement).

13.3. En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, une aire, d'une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.

UC 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Caractère de la zone :
*Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et de bureaux. Cette zone comprend un secteur **UEa** destiné au développement d'une entreprise existante, et un secteur **UEm** qui recouvre une partie de l'ancien site minier du carreau Marie-Louise, et qui accueille actuellement une centrale photovoltaïque.*

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- les installations et constructions présentant un danger grave pour la sécurité ou la santé publique ou présentant des risques ou nuisances pour le voisinage et les sites environnants (par exemple des nuisances sonores, olfactives, …), pour la qualité de l'air, la qualité de l'eau, ainsi que les constructions ou installations susceptibles de modifier ou d'affecter les zones naturelles proches et les zones d'habitation,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les salles de spectacle, de concert, et toute les installations et constructions publiques et privées à l'origine de nuisances sonores nocturnes,
- toute activité industrielle nocturne pouvant provoquer des nuisances environnementales, sonores, olfactives,
- le stationnement de caravanes ou mobil-home isolés,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs,
- les habitations légères de loisir,
- la création de nouvelles exploitations agricoles,
- la présence de sous-sols enterré ou semi-enterré ou de cave pour les constructions nouvelles qui seraient implantées dans les zones inondables par rupture de barrage, délimitées sur le plan des risques en annexe,
- toute construction ou installation autre que celle existante à la date d'approbation du présent PLU, dans le périmètre soumis au risque de mouvements de terrain lié au puit Alex, délimité sur le plan des risques en annexe du présent PLU,
- tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation de l'écran végétal, repéré au plan de zonage comme «Elément de paysage délimité au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme», à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de cet écran à l'article UE 2.1.,
- les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge sur le plan des risques en annexe, sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur jaune sur le plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe sont interdites :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais si le niveau du sous-sol excède une profondeur de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone UE (secteurs UEa et UEm compris) sont admis :

- les constructions et installations à condition de ne pas être situées dans le périmètre soumis au risque de mouvements de terrain lié au puit Alex, délimité sur le plan des risques en annexe du présent PLU,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 11,
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises,
- les dépôts de véhicules liés aux activités admises,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions et installations de stockage à condition qu'elles soient rendues nécessaires par une activité admise dans le secteur,
- la reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :
  - du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation ;
  - du respect des dispositions induites par les risques exprimés par les articles UE 1, UE2.9., et UE10.4.,

- dans l'espace repéré comme «Elément du paysage délimité au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme» aux plans de zonage, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
  - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général,
- l'aménagement ou l'extension des établissements ou habitations existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'en résulte pas de création de nouveaux logements.

2.2. Dans la zone UE, sauf dans les secteurs UEa et UEm, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux commerces si l'activité commerciale est annexe à une activité productive principale**,** aux activités industrielles, de production d'énergie photovoltaïque, artisanales, de bureaux, de services, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes (notamment par des nuisances sonores nocturnes, des rejets pulvérulents, …), et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant,
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ;
  - qu'elles soient intégrées à l'ensemble du projet sauf si des raisons de sécurité s'y opposent.

2.3. En outre, dans le secteur UEm, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux commerces de gros si l'activité commerciale est annexe à une activité productive principale*,* aux activités industrielles, logistiques, artisanales, de bureaux, de services, ainsi que celles destinées au service commun de ces dernières,
- les constructions à usage de commerce de détail sont admises à la double condition suivante :
  - qu'elles soient complémentaires d'une activité principale de production de l'entreprise implantée dans le secteur ;
  - que la surface de vente n'excède pas un maximum de 300 m²,
- les installations de dépollution rendues nécessaires par l'ancienne activité minière, le stockage et le traitement des résidus miniers.

2.4. En outre, dans le secteur UEa sont admis :

- les hangars, bureaux, locaux d'exposition, locaux de vente, liés au fonctionnement et au développement d'une activité de réalisation d'aménagements extérieurs, existante dans la zone UA adjacente à la date d'approbation du présent PLU,
- les aires de stationnement,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 11.

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.6. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.7. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleurs rouge et jaune sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations et des équipements publics doivent être situés au-dessus du niveau du terrain naturel.

- Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers bas des habitations ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Les planchers des équipements publics doivent être situés au-dessus de la cote du terrain naturel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais pourront être autorisées si le niveau du sous-sol n'excède pas 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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 et permettre une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

La largeur des plates-formes des voies sera fonction de l'importance des établissements à desservir.
Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées sous forme d'une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.
Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Assainissement

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

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

4.2. En outre, sauf dans les secteurs UEa et UEm :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.
Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considérée comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.
Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.
Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

4.3. En outre, dans les secteurs UEa et UEm :

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les règles de l'assainissement non collectif. Toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes.
Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme difficilement raccordables.

Eaux pluviales :

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront

autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.
Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

4.4. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UE 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale nouvelle doit permettre un raccordement, immédiat ou ultérieur, à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. **Sauf dans les secteurs UEa et UEm,** les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, sauf nécessité découlant de la nature de l'activité.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

6.2. **Dans les secteurs UEa et UEm,** sauf nécessité technique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, à l'exception des constructions situées en bordure des noues recueillant les eaux pluviales, où aucune distance minimale n'est requise.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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.

7.2. **En outre, dans le secteur UEm**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 30 mètres.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites, soit en recul par rapport à celles-ci.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. **Sauf dans le secteur UEm,** la hauteur des constructions, compte non tenu des cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 15 mètres mesurée à partir du sol existant.

10.2. **Dans le secteur UEm,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

10.3. Peuvent être édifiés au-dessus de ces limites de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs,), et les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

10.4. Dans les zones inondables par rupture de barrage délimitées sur le plan des risques en annexe, aucune construction nouvelle ne pourra comporter de sous-sol enterré ou semi-enterré ni de cave.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site doivent être recherchées.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc…, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet, notamment du point de vue du volume, des matériaux et des teintes.

En outre, dans le secteur UEm :
- chacun des projets devra être étudié en fonction du site et des édifices déjà réalisés dans la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Les constructions doivent s'harmoniser au caractère des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels, aux bâtiments voisins,
- les postes de transformation électrique et autres annexes techniques doivent être intégrés architecturalement aux constructions nouvelles et existantes.

11.2. Dépôts et stockages

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être retenus par des dispositifs adaptés aux caractéristiques de ces matériaux.

Dans le secteur UEm, les dépôts et stockages sont interdits dans les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives.

11.3. Clôtures

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

Sauf dans les secteurs UEa et UEm, les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages ou claire-voie de conception simple, ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.
En outre, dans le secteur UEm, les clôtures sur voie publique ou limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claire-voie de conception simple, de teinte sombre ne dépassant pas 2,5 mètres de hauteur, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 mètre.
Les clôtures sur voie publique doivent laisser transparaître l'intérieur de la parcelle depuis la voie publique.
Les clôtures sur limites séparatives latérales pourront être doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.
La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

11.4. Toitures

Dans le secteur UEm, 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.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe au présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

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

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules (y compris des poids-lourds) s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Dans le secteur UEm, 50% au minimum des surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et stationnement de véhicules, devront être traitées en espace vert.
Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront être traitées en espaces verts sauf si des raisons de sécurité s'y opposent. Dans la marge de recul par rapport à la voie publique, la configuration des plantations d'arbres de hautes tiges doit permettre un dégagement visuel de la façade principale ; les haies y sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum d'un arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

13.2. L'écran végétal matérialisé au plan de zonage, est classé en tant qu'«Elément de paysage délimité au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme».

UE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE V – ZONE US

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone à vocation sportive et de loisirs.

Articles

US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs,
- la création de nouvelles exploitations agricoles,
- les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe sont interdites :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais si le niveau du sous-sol excède une profondeur de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

US 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone US sont admis :
- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs, y compris un logement de gardiennage, à condition qu'il soit réalisé en assurant l'aménagement cohérent du secteur et son intégration dans le site et les paysages environnants,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article US 11,
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises,
- les aires de stationnement, y compris celles ouvertes au public,
- la reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :

- du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation ;
- du respect des dispositions induites par les risques exprimés par les articles US1,US 2.3. et US10.2.

2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.3. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit. Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers bas des habitations ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Les planchers des équipements publics doivent être situés au-dessus de la cote du terrain naturel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais pourront être autorisées si le niveau du sous-sol n'excède pas 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

US 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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 et permettre une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

US 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Assainissement

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

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

4.2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.
Cependant, en l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, ou si une dérogation est acceptée pour un immeuble ou un projet ou une parcelle considéré comme difficilement raccordable, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Pour les nouveaux projets, le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.
Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

US 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Aucune règle n'est fixée.

US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, …).

Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.
Les équipements techniques de superstructure de faible emprise susvisés :
- devront être implantés avec un recul minimum de 4 m par rapport aux Routes Départementales, pour des raisons de sécurité routière,
- pourront être implantés soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites, soit en recul par rapport à celles-ci.

US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

US 9 : Emprise au sol des constructions

Aucune règle n'est fixée.

US 10 : Hauteur maximale des constructions

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant, compte non tenu des cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 12 mètres.

US 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Une harmonie et une cohérence d'ensemble entre l'implantation, les volumes et l'aspect des constructions, installations et plantations devront être recherchées afin de permettre leur intégration dans le site.

US 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.

US 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

US 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE VI – ZONE UX

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone correspondant à la partie nord du terril Alex, située à cheval sur les communes de Feldkirch et Ungersheim. Ce site est affecté à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions destinées à l'habitation.

1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

1.3. Les constructions destinées aux bureaux.

1.4. Les constructions destinées au commerce.

1.5. Les constructions destinées à l'artisanat.

1.6. Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole.

1.7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

1.9. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur jaune sur le plan des risques en annexe est interdite : pour les constructions nouvelles, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel.

- sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe est interdite : pour les constructions nouvelles, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel.

1.10. Dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, sont interdits les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public entre la 1ère et la 3ème catégorie.

UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.2. Les constructions destinées à l'industrie à condition d'être nécessaires aux installations photovoltaïques.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la prévention des risques et des nuisances.

2.4. Les aires de stationnements liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. L'édification et la transformation de clôtures.

2.6. Les équipements d'infrastructures linéaires et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'intérêt public.

2.7. Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleurs jaune et bleue, représentant les risques de remontées de nappe, sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers des équipements publics doivent être situés au-dessus du niveau du terrain naturel.

2.8. Dans la zone de dangers significatifs liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

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

3.2. Voirie

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

UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.
Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

4.2. Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les règles de l'assainissement non collectif. Toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes.
Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme difficilement raccordable.

4.3. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.

Le rejet dans un réseau existant (unitaire ou d'eaux pluviales) est autorisé dans la limite du rejet actuel avant les aménagements envisagés, ou de l'acceptabilité du milieu récepteur pour un rejet en milieu naturel superficiel.

Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

UX 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Nonobstant l'article 7.1., les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur limite séparative, soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

UX 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.1. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres.

10.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, installations et clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans le site.

UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle

UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle

UX 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE VII – ZONE AU

Caractère de la zone :
*Cette zone correspond au secteur de développement urbain aménageable sous conditions. Elle se compose du secteur **AUb** à vocation principale d'habitat.*

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**.

1.2. La construction de caves et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

1.3. Dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, sont interdits les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public entre la 1ère et la 3ème catégorie.
Dans la zone de dangers très graves sont interdits les immeubles de grande hauteur, et les Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. **Dans le secteur AUb**, sont permises les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :
- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants,
- que les terrains d'opération soient remblayés jusqu'au niveau de la voirie de desserte,
- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble couvrant tout le secteur,
- que les opérations soient compatibles avec le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du PLU,
- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs,
- que les constructions nouvelles ne comportent pas de cave ou de sous-sol enterré ou semi-enterré.

2.2. Dans la zone de dangers significatifs liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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 afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins 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.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.
Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

4.3. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées. En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.
Le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans un réseau existant est soumis à une autorisation préalable. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public (unitaire ou d'eaux pluviales) ou leur rejet systématique dans un milieu naturel environnant n'est pas la règle. Il appartient à tout(s) porteur(s) public(s) ou privé(s) de projet(s) d'envisager d'abord une gestion à la parcelle ou par opération des eaux pluviales produites. Si cette gestion n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public, ou dans un milieu naturel environnant.
Le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle ou par opération de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'une telle gestion, 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.

Un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…) avant rejet pourra être demandé le cas échéant selon la nature des aménagements.

4.5. Electricité et télécommunication

Pour toute nouvelle construction, à l'intérieur des îlots de propriété et sauf impossibilité technique, les branchements d'électricité et de télécommunication devront être souterrains.

AU 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Nonobstant cette règle, les cas suivants sont autorisés :
- dans le cadre d'un projet d'ensemble, une implantation différente peut-être autorisée afin de permettre la réalisation d'une unité architecturale et urbaine, sous réserve qu'elle réponde aux impératifs de sécurité,
- les constructions, installations et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement, sous réserve qu'elles répondent aux impératifs de sécurité,
- des installations de faible emprise (carport, escalier, auvent, …) pourront être autorisées à l'alignement de la voie ou en recul.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen de la voirie de desserte.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les conditions suivantes :
- si elles sont réalisées dans le cadre d'un lotissement, d'un permis d'aménager ou d'un groupe d'habitation,
- en cas de projet architectural commun,
- si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite(s) séparative(s) et leur longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 16 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
- s'il s'agit d'un abri de jardin ou d'un carport d'une surface maximale inférieure à 20 m², qui pourra dans ce cas s'implanter sur limite séparative ou en recul.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. A l'égout du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, quelle que soit leur affectation.

10.2. La hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 14 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen de la voirie de desserte.

10.3. Aucune construction nouvelle ne pourra comporter de cave ou de sous-sol enterré ou semi-enterré.

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

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Une harmonie et une cohérence d'ensemble devront être recherchées afin de permettre l'intégration des bâtiments dans le site.

11.2. Façades

Le revêtement de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes sont proscrits.

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 30° et 55°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que :
- si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente
- ou s'il s'agit de toitures terrasses végétalisées dans le but d'améliorer les performances énergétiques de la construction ou de contribuer à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.5. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,2 mètre.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Au moins un tiers de la superficie des terrains devra rester libre de toute construction ou aménagement visant à imperméabiliser les surfaces.

AU 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

CHAPITRE VIII - ZONE A

Caractère de la zone :
*La zone agricole **A** est à protéger en raison :*

- *du potentiel agronomique, biologique et économique des terres ;*
- *de la richesse et de l'étendue des perspectives paysagères.*

*Cette zone comprend un secteur **Aa** correspondant à une exploitation existante, un secteur **Ab** destiné aux besoins d'une autre exploitation existante, et les secteurs **Ac** inconstructibles.*

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les constructions édifiées dans une bande de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés,
- l'ouverture de carrières et la création d'étangs,
- les dépôts de ferrailles, matériaux divers, déchets et véhicules,
- les parcs d'attraction,
- tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des plantations (ripisylves et vergers), du fossé et de la zone humide repérés aux plans de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme», à l'exception des opérations prévues dans l'emprise des plantations à l'article A2.1.,
- les affouillements et exhaussements du sol dans la zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérée sur les plans de zonage,
- dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, sont interdits les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public entre la 1ère et la 3ème catégorie. Dans la zone de dangers très graves liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, sont interdits les immeubles de grande hauteur, et les Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes,
- les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge sur le plan des risques en annexe, sont interdits :

- pour les constructions nouvelles, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur jaune sur le plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe sont interdites :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais si le niveau du sous-sol excède une profondeur de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone A (y compris les secteurs Aa, Ab, et Ac), sont admis :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les voies, station d'épuration et équipements connexes, bassin d'orage, …), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris de pâturage à vocation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté ;
- les locaux techniques à usage strictement agricole (abris destinés à protéger les installations d'irrigation, …), à condition de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol,
- pour les constructions existantes repérées sur les plans de zonage et intitulées « constructions isolées » :
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
  - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire,
  - l'adjonction de bâtiments annexes (garages, abris, …) de faible emprise,

    - l’extension des bâtiments annexes à condition qu’elle soit limitée à une par annexe à partir de la date d’approbation du présent PLU, et qu’elle ne dépasse pas 8 m² d’emprise supplémentaire après travaux,
- la reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et du respect des dispositions induites par le risque de remontée de nappe, exprimées par les articles A 1 et A 2.6. ;
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11 ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises ;
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers et itinéraires cyclables ;
- les travaux et aménagements liés à l’entretien des cours d’eau et fossés,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- dans les espaces repérés comme «Eléments du paysage délimités au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme» aux plans de zonage, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
    - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d’eau et des risques,
    - des infrastructures ou ouvrages d’intérêt général.

2.2. Dans la zone A (y compris les secteurs Aa et Ab), sauf dans les secteurs Ac, sont autorisés :

- les constructions et installations liées à la serriculture,
- les aires de stationnement nécessaires à l’activité,
- les silos et cribs.

2.3. En outre dans le secteur Aa sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l’entretien agricole ;
- l’extension mesurée (20% au maximum) des bâtiments à usage d’habitation existants à la date d’approbation du présent PLU ;
- l’extension ou l’aménagement des bâtiments à usage agricole, existants à la date d’approbation du présent PLU ;
- un logement par exploitation, à condition :
    - qu’il permette le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu d’exploitation est nécessaire au regard des activités de l’exploitation ;
    - qu’il soit situé à proximité des constructions agricoles.

2.4. En outre, dans le secteur Ab sont autorisés : les hangars pour le stockage de matériel lié à une activité de paysagiste, existante dans la zone UA adjacente à la date d’approbation du présent PLU.

2.5. Les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

- sur l’ensemble des terrains figurant en zone de couleurs rouge et jaune sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers des habitations, des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au-dessus du niveau du terrain naturel,

- au sein des terrains figurant en zone de couleur bleue sur le plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers bas des habitations ne doivent pas être situés à plus de 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Les planchers des équipements publics et des établissements hébergeant du public doivent être situés au-dessus de la cote du terrain naturel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en déblais pourront être autorisées si le niveau du sous-sol n'excède pas 1,50 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel.

2.6. Dans la zone de dangers significatifs liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Assainissement

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

4.2. Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes.
Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme difficilement raccordables.

4.3. 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.
Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

A 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à plus de :

- 6 mètres de l'alignement des voies. La règle ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,

- 75 mètres de l'axe de la RD 430. Cette mesure ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions exemptées des règles pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

6.2. Par ailleurs, les constructions doivent respecter un recul de plus de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cette règle ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Les abris de pâturage et les locaux techniques à usage agricole ne doivent pas excéder 20 m² d'emprise au sol.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant, compte non tenu des cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 12 mètres.

10.2. En cas d'extension d'une maison d'habitation existante, la hauteur de cette extension ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments agricoles

Les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

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

11.3 Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, …), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les ripisylves et vergers, matérialisées au plan de zonage, sont repérées comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme».

A 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

CHAPITRE IX - ZONE N

Caractère de la zone :
*La zone naturelle **N** englobe principalement la forêt communale, des étangs à l'est de la RD 430, une partie des terrils Alex et Marie-Louise, et la portion de l'Entenbad se trouvant sur le ban de Feldkirch. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique. La zone N comprend :*

- *des secteurs **Na** qui couvrent les installations existantes des étangs de pêche ;*
- *un secteur **Nb** qui comprend des installations d'un club canin.*

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de déchets, ferrailles, véhicules et matériaux divers.
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs d'attraction,
- l'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs,
- les constructions édifiées dans une bande de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés,
- les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, matérialisés au plan de zonage,
- tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des milieux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme», à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces milieux à l'article N2.2.,
- dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, sont interdits les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public entre la 1ère et la 3ème catégorie. Dans la zone de dangers très graves sont interdits les immeubles de grande hauteur, et les Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes,
- la réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés, ou de caves pour les constructions nouvelles qui seraient implantées dans les zones inondables par rupture de barrage, délimitées sur le plan des risques en annexe,
- les terrains soumis au risque de remontées de nappe sont réglementés comme suit :

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur rouge au plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur zone jaune au plan des risques en annexe sont interdits :

- pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 0,50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel ;

- pour le bâti existant : l'aménagement de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour des usages autres que le stationnement.

Sur l'ensemble des terrains figurant en zone de couleur bleue au plan des risques en annexe est interdite : pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols enterrés à une profondeur supérieure à 1,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans toute la zone N (y compris les secteurs Na et Nb) sont admis :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**.

2.2. Dans la zone N, sauf les secteurs Na et Nb, sont admis :

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, ainsi qu'à la prévention des risques,
- pour les constructions existantes mentionnées aux plans de zonage intitulées « constructions isolées » :
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
  - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire,
  - l'adjonction de bâtiments annexes (garages, abris, …) de faible emprise,
  - l'extension des bâtiments annexes à condition qu'elle soit limitée à une par annexe à partir de la date d'approbation du présent PLU, et qu'elle ne dépasse pas 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers et itinéraires cyclables,
- les travaux et aménagements liés à l'entretien des cours d'eau et fossés,

- la reconstruction à l'identique des constructions, régulièrement édifiées, détruites ou démolies, est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et du respect des dispositions induites par les risques exprimés par les articles N 1, N2.5. et N10.3.,
- dans les espaces repérés comme «Eléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme» aux plans de zonage, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
  - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

2.3. **En outre, dans les secteurs Na et Nb**, ne sont admises que la reconstruction et la réfection des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement d'affectation.

2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.5. Au sein des terrains figurant en zone de couleurs rouge, jaune et bleue, représentant les risques de remontées de nappe, au plan des risques en annexe : pour les constructions nouvelles, les planchers des équipements publics doivent être situés au-dessus de la cote du terrain naturel.

2.6. Dans la zone de dangers significatifs liée à la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan des risques en annexe, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Assainissement

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

4.2. Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes.
Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement (unitaire ou d'eaux usées) desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme difficilement raccordables.

4.3. 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.
Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

N 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à plus de :

- 6 mètres de l'alignement des voies. La règle ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- 75 mètres de l'axe de la RD 430. Cette mesure ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions exemptées des règles pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

6.2. Par ailleurs, les constructions doivent respecter un recul de plus de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

6.3. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions de l'article N 6.1..

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires, ni aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Na et Nb, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant compte non tenu des cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 8 mètres.

10.2. En cas d'extension d'une maison d'habitation existante, la hauteur de cette extension ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

10.3. **Dans les secteurs Na et Nb**, la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur existante à la date d'approbation du présent PLU.

10.4. Dans les zones inondables par rupture de barrage délimitées sur le plan des risques en annexe, aucune construction nouvelle ne pourra comporter de sous-sol enterré ou semi-enterré ni de cave.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations devront présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,…) et des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les massifs forestiers matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espaces boisés classés », à conserver, sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements de l'étang matérialisés au plan de zonage, les boisements du terril Alex, les ripisylves, les zones humides, et la coulée verte du carreau Marie-Louise sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme».

N 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6°Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7°Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8°D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT[1]

Logements Y compris opérations de lotissements, AFU, groupes d'habitations**.**	**1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée**
Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des cycles et poussettes doit être réalisé. La surface minimale de ce local est de 2 m^2 par tranche de 70 m^2 de Surface de Plancher de logement.	
foyer de personnes âgées/EHPAD	2pl/5 chambres + places de stationnement nécessaires au personnel
résidences sénior	1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ places de stationnement nécessaires au personnel
commerces isolés	60 % de la surface de plancher minimum 2 places
marchés	60 % de la surface de plancher + places aux véhicules des commerçants
bureaux	60 % de la surface de plancher
ateliers/dépôts	60 % de la surface de plancher
restaurant	1 place pour 3 places assisses + places nécessaires au personnel
hôtel	1 place par chambre + places nécessaires au personnel
salles de spectacles/salles de réunions	2 pl/10 personnes
cultes	1 pl/15 personnes
stades : entraînement spectacles	10 % de l'emprise 1 pl/10 personnes
piscines/patinoires	100 % de l'emprise
enseignement	1 pl/7 élèves

En outre, pour tous les types d'établissements, doit être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

[1] Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

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

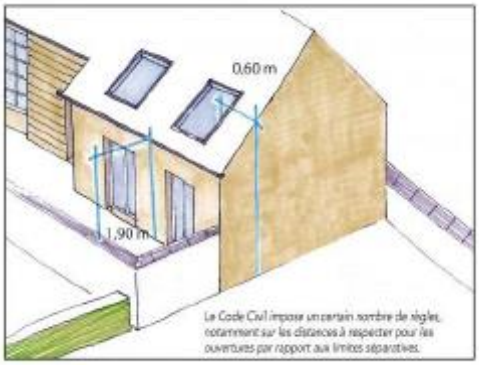
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue 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.

RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



LISTE D'ESSENCES POSSIBLES

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Cognassier du Japon
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Deutzia
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Daphné
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Groseillier à fleurs
Noisetier	Genévrier	Houx	Kolkwitzia
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Lilas
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Rosier botanique
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Seringat
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Spirée
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Viburnum
Troène des bois	Sureau noir		Weigélia
Viorne lantane	Vigne		
Viorne obier			

+ tous les arbres fruitiers traditionnels

LISTE DE ESPECES ALLERGISANTES

La plante			Potentiel allergisant	Caractéristique du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom Commun	Famille		Pollinisation	Taille du pollen	Abondance dans les capteurs	
ACER	ERABLE	Aceraceae	Faible	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	1/3	Mars à Mai
ALNUS	AULNE	Betulaceae	Moyen	Anémophile	30µm: bonne dispersion	2/3	Février
BETULA	BOULEAU	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	3/3	Avril
BROUSSONETIA	Mûrier à Papier	Moraceae	Faible	Anémophile	12µm: ils sont très volatiles	2/3	Mai/ Juin
CASTANEA	CHÂTAIGNIER	Fagaceae	Faible	Anémophile	15µm: très bonne dispersion.	3/3	Juin
CARPINUS	CHARME	Betulaceae	Moyen	Anémophile	40µm: dispersion moyenne.	2/3	Mars / avril
CORYLUS	NOISETIER	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	2/3	Février / Mars
CUPRESSUS	CYPRÈS	Cupressaceae					
C. sempervirens			Fort	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	3/3	Mars /avril
C. arizonica			Fort	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	3/3	Janvier / février
FAGUS	HÊTRE	Fagaceae	Faible	Anémophile	43µm : Dispersion moyenne.	2/3	Avril / mai
FRAXINUS	FRENES	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm: bonne dispersion	3/3	Avril / mai
JUGLANS	NOYERS	Juglandaceae	Faible	Anémophile	40µm : Dispersion moyenne.	1/3	Mai/ juin
JUNIPERUS	GENEVRIERS	Cupressaceae					
Juniperus oxycedrus			Moyen	Anémophile			
Juniperus ashei			Fort	Anémophile			
Juniperus communis			Faible	Anémophile			
LIGUSTRUM	TROENES	Oleaceae	Moyen	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin / juillet
OLEA	OLIVIER	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm: bonne dispersion	2/3 En Paca	Mai/ Juin
OSTRYA	CHARME HOUBLON	Betulaceae	Faible	Anémophile	24µm: bonne dispersion	1/3	Mars / avril
POPULUS	PEUPLIER	Salicaceae	Faible	Anémophile	30µm: bonne dispersion	3/3	Avril
PLATANUS	PLATANE	Platanaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	3/3	Avril/ Mai
QUERCUS	CHÊNE	Fagaceae	Fort	Anémophile	De 30 à 40µm: dispersion moyenne	2/3	Avril à Juin
SALIX	SAULE	Salicaceae	Faible	Anémophile	19µm: très bonne dispersion	2/4	Avril / Mai
THUJA	THUYA	Cupressaceae	Faible	Anémophile			Avril / Mai
TILIA	TILLEUL	Tiliaceae	Faible	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin /Juillet
ULMUS	ORMES	Ulmaceae	Faible	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	1/3	Mars

ALSACE
Collectivité
européenne

DAUHR
ATD
Alsace