riedisheim
www.riedisheim.fr

VILLE DE RIEDISHEIM

MODIFICATION N° 2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

MAIRIE DE RIEDISHEIM HAUT-RHIN

Le Maire,

Hubert NEMETT

DOCUMENTS	DATE DES DELIBERATIONS
PLU	26 septembre 2013
Modification n° 1	19 mai 2016
Révision allégée n° 1	30 août 2018
Révision allégée n° 2	30 août 2018
Modification n° 2	30 août 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 4

II. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE 5

III. POINTS DE MODIFICATIONS 6

1. AJUSTEMENTS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1.1 Modification du zonage UEi en UCe1 6

1.2 Rectification du zonage d'une parcelle à cheval sur 2 zones 9

1.3 Création/suppression d'emplacements réservés 10

1.4 Erreur matérielle : modification du zonage UEi en UC 16

1.5 Ajout de protections sur le plan des éléments protégés 19

1.6 Erreur matérielle : localisation d'un arbre remarquable 21

2. AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

2.1 Dispositions concernant la règle générale d'implantation des constructions de l'article 6.1 en secteur UEc 24

2.2 Précisions concernant les dispositions particulières des articles 6.2 et 7.2 de chaque zone sauf A, N, et UL 25

2.3 Dispositions concernant l'article 11.4 de chaque zone sauf A, N, et UL 26

2.4 Erreur matérielle : modifier l'article 11.5 de chaque zone sauf A, N, et UL 27

3. Le rapport de présentation 28

4. Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement 29

IV. DOCUMENTS DU PLU MODIFIES 30

V. ANNEXES 31

PREAMBULE

La Ville de Riedisheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par décision du Conseil Municipal du 26 septembre 2013. Une première modification a été réalisée, elle est exécutoire depuis la délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2016. Deux révisions allégées prescrites par délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2018 sont en cours de procédure.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et règlementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagements et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

En effet, l'application du PLU a révélé la nécessité d'y apporter des ajustements de forme et dans une moindre mesure, des modifications de fond sont également proposées permettant d'adapter des dispositions liées à l'émergence de projets urbains.

Aujourd'hui, le Conseil Municipal souhaite engager une procédure de modification du PLU, afin de :

- modifier les pièces graphiques du PLU : le plan de zonage pour extension du sous-secteur UCe1, modification du zonage d'une parcelle à cheval sur deux zones, ajout et suppression d'emplacements réservés, correction d'une erreur matérielle et le plan des éléments protégés avec l'ajout d'arbres remarquables et modification de la localisation d'un arbre remarquable ;

- modifier le règlement du PLU : l'article 6.1 de la zone UE, les articles 6.2, 7.2 et 11.4 des zones UA, UB, UC, UE et AU et correction d'une erreur matérielle.

Les éléments modifiés sont indiqués en gras et surlignés en jaune dans les extraits ci-après.

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Les modifications énoncées dans le présent document ne concernent que des adaptations règlementaires mineures et des corrections d'erreurs matérielles. Ainsi, les changements apportés au PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, dispose que la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) *ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;*
b) *ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
c) *ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme et donc dans le champ de la procédure de modification.

Les modifications ici envisagées conduisent à un ajustement du règlement et des documents graphiques.

Ce dossier ne nécessite ni évaluation environnementale ni étude d'impact.

II. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification est soumis à une procédure d'enquête publique, régie par le code de l'Environnement, notamment les articles L 153-19 et suivants et par le code de l'Urbanisme et notamment son article R 153-41. Une concertation sera organisée en mairie notamment par la mise à disposition d'un dossier de modification et d'un registre pour recueillir les observations du public jusqu'à l'enquête publique.

La modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

Seules les dispositions qui sont modifiées et qui sont exposées dans le présent dossier peuvent faire l'objet d'observations de la part des Personnes Publiques Associées et du public.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal de Riedisheim. Le contenu du dossier sera intégré dans le PLU en vigueur.

III. POINTS DE MODIFICATIONS

1. AJUSTEMENTS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1.1 Modification du zonage d'une partie des terrains de la zone industrielle

Les parcelles situées entre la rue de la Charte et le secteur UCe1 d'une part et entre la rue de l'Industrie et les limites intercommunales avec les communes avoisinantes (Illzach et Rixheim) d'autre part sont situées en zone UEi qui représente le secteur réservé aux activités économiques. La Ville souhaite intégrer ces parcelles dans le sous-secteur UCe1 afin d'être cohérent avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Ecoquartier.

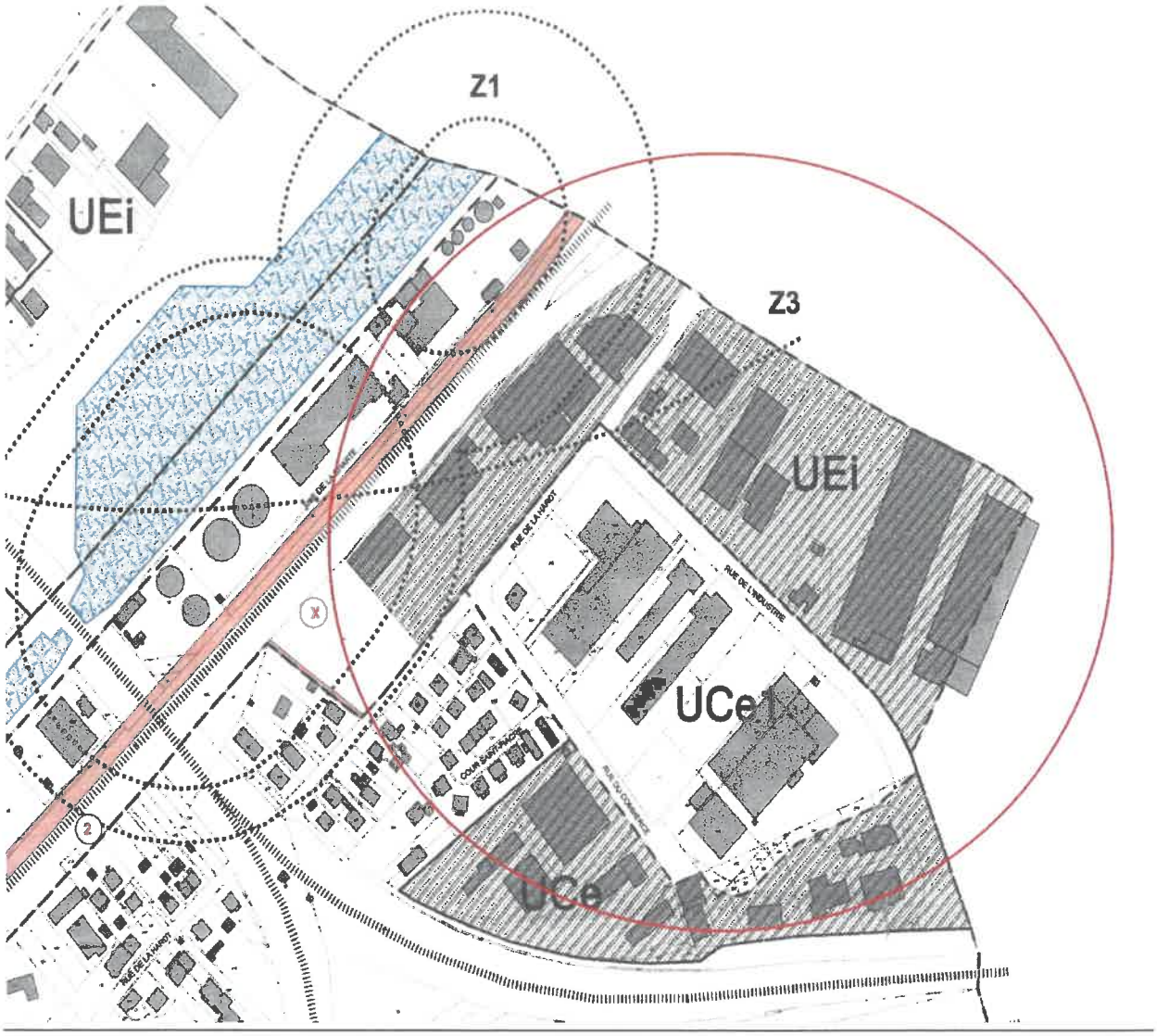
Le sous-secteur UCe1 correspondant à un site à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économiques et tertiaires compatibles avec le secteur résidentiel, sous la forme d'un écoquartier.

L'activité économique sera maintenue voire développée à condition que les usages soient compatibles avec le secteur résidentiel.

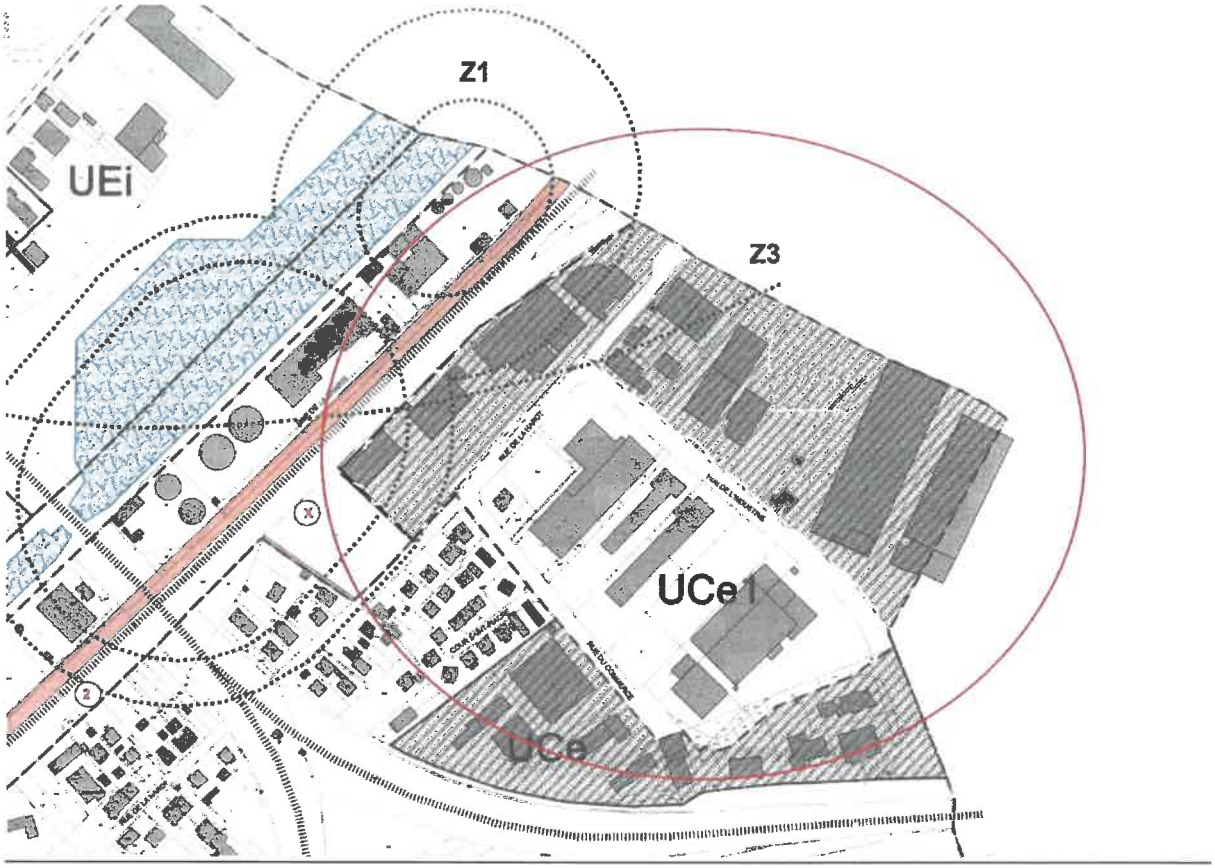
Le périmètre d'attente actuellement inscrit sur ces parcelles est maintenu.

Le règlement du sous-secteur UCe1 n'est pas modifié.

PLAN AVANT MODIFICATION



PLAN APRES MODIFICATION



1.2 Rectification du zonage sur une parcelle

La parcelle cadastrée section AA n° 62 d'une superficie de 3,80 ares est située à cheval sur deux zones dans le PLU en vigueur, à savoir la zone UAa et la zone UAp.

Cette parcelle surbâtie, située à l'angle de la rue Poincaré et de la rue de l'Ecole est proche de la place de la République et des immeubles très denses de la rue du Général de Gaulle.

La modification du zonage permettra de faciliter l'application du règlement du PLU pour les projets futurs.

L'immeuble étant vétuste, une étude de faisabilité pour une réhabilitation est envisagée qui permettra de lui rendre sa vocation commerciale, de créer des logements tout en respectant une cohérence architecturale avec les bâtiments environnants de la rue du Général de Gaulle.

La modification consiste à inclure toute la parcelle en zone UAa conformément à l'extrait ci-après

1.3 – Création/suppresssion d'emplacements réservés (ER)

- Création d'un ER n° Y

La Ville de Riedisheim souhaite développer et soutenir le commerce de proximité notamment dans le bas de la rue de Mulhouse. Par ailleurs, elle entend développer les déplacements doux et rationnaliser l'offre de stationnement dans ce secteur.

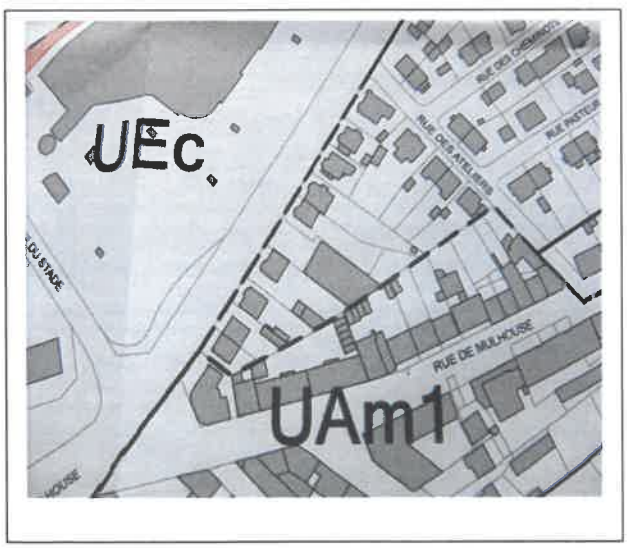
Aussi, elle envisage la création d'une liaison pédestre reliant le parking situé Avenue Gustave Dollfus et la rue de Mulhouse. Pour ce faire, il convient que la Ville possède la maîtrise foncière des terrains lui permettant de réaliser l'aménagement d'un chemin en fonction des opportunités de vente sur les parcelles situées en front de la rue de Mulhouse et sur les anciens ateliers Avenue Gustave Dollfus.

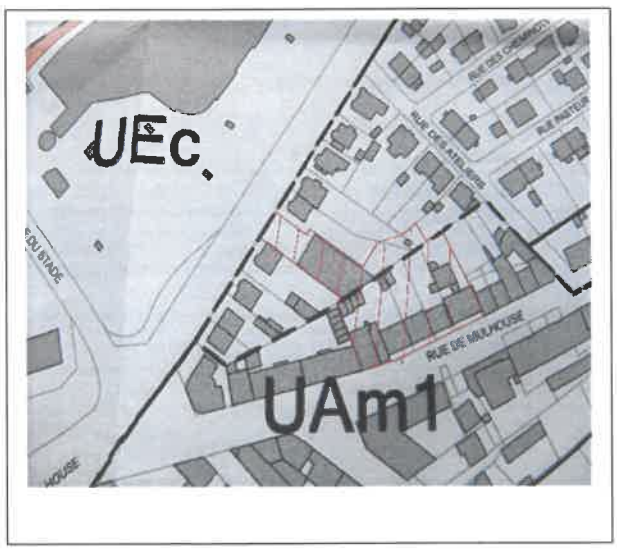
Rue de Mulhouse, le cheminement débouchera sur un porche à créer dans l'immeuble que la ville aura l'opportunité d'acquérir sur l'un des quatre terrains accessibles depuis les anciens ateliers Avenue Gustave Dollfus. Le tracé définitif sera déterminé en fonction de ces opportunités d'achat.

L'aménagement du chemin sur la parcelle Avenue Gustave Dollfus correspondra à un sentier piétonnier répondant au minimum aux normes PMR et longeant la limite cadastrale.

Cet objectif correspond aux orientations du PADD définis aux paragraphes 2.2 « affirmer des repères et des axes de composition urbaine forts » et 3.1 « mailler les réseaux pour les mode doux ».

La modification consiste à ajouter l'ER n° Y sur le plan de zonage et de compléter la liste des ER.





- Création d'un ER n° 27

La ville de Riedisheim prévoit la création d'un Ecoquartier intercommunal avec les villes de Rixheim et d'Illzach (et M2A). Afin de renforcer l'attractivité de ce site la ville souhaite, avec ses partenaires, le desservir par une halte ferroviaire permettant sa connexion sur la ligne Mulhouse-Bâle (et la future liaison Tram-Train vers l'EAP).

L'ER a pour objectif de permettre l'opportunité de cette implantation.

Le positionnement choisi répond à plusieurs objectifs :

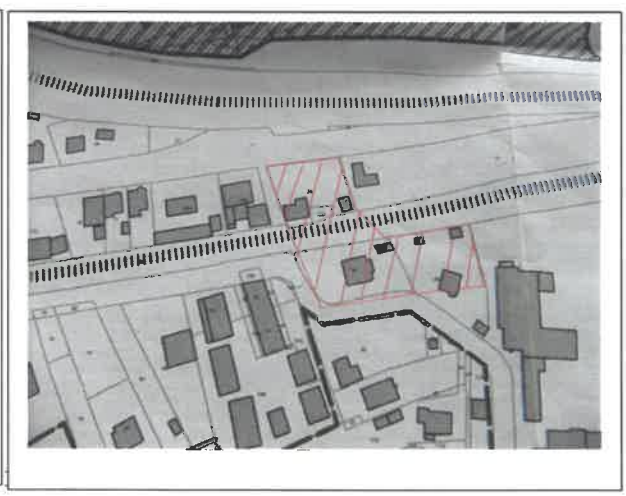
- Il est situé face au futur EQ et est déjà relié à lui par un cheminement doux que la ville a aménagé en prévision de sa création. Dans une phase transitoire (en attendant que l'EQ se créé) ce cheminement reliera la halte ferroviaire au parking-relais qui sera implanté sur le site des anciens Ets ELCO, maintenant propriété de la ville.
- Il est situé au pied du Parc d'Entremont à Rixheim et des hauts de Riedisheim qui peuvent rejoindre la halte en liaisons douces par les venelles qui ont été rouvertes à cet effet.
- Enfin, il est situé à l'entrée du site de l'Ecole-Collège Ste Ursule (1000 élèves environ) et pourra desservir cet établissement en réduisant considérablement le ramassage scolaire par bus.

Par ailleurs son positionnement tient également compte de celui de la passerelle existante qui sera conservée et permettra l'accès aux deux sens de circulation des trains.

Enfin, ce site se substitue à l'ER n° 8 précédemment prévu pour des fonctions similaires et qui est supprimé dans la présente procédure.

Cette initiative correspond aux orientations du PADD définis au paragraphe 4.1 « encadrer la restructuration de la zone d'activités ». La Ville a prévu d'appuyer la mutation de cet espace économique en tirant partie de sa desserte par les voies fluviales et le réseau ferré.

La modification consiste à ajouter l'ER n° 27 sur le plan de zonage et sur la liste des ER.

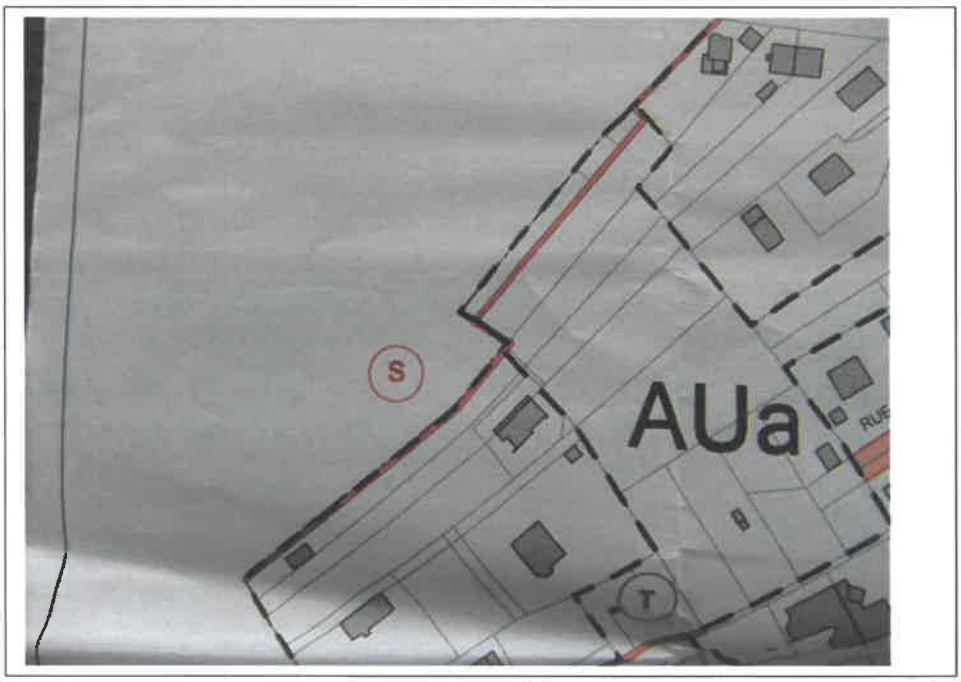


- Suppresssion d'ER

E.R. n° « S »

Lors de l'élaboration de PLU, il a été créé un ER « S » afin d'élargir un chemin piétonnier existant entre l'Allée des Ecureuils et la rue de Zimmersheim. Le débouché de ce sentier sur la rue de Zimmersheim tel qu'il est prévu n'étant pas réalisable, il est envisagé de maintenir ce sentier en l'état. Les liaisons piétonnes prévues par le plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Rues des Biches/Rue des Merles » permettront de créer les différentes connexions piétonnes dans toute la zone à travers les différents chemins piétons existants et futurs.

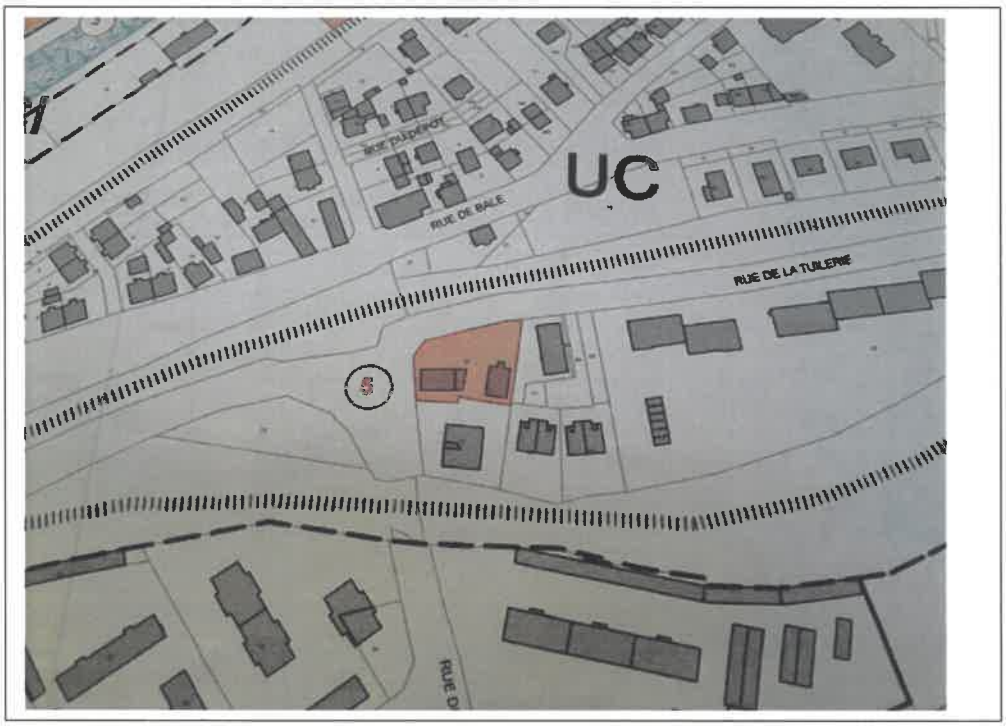
La modification consiste à supprimer l'ER « S » du plan de zonage et de la liste des ER.



ER n° 5

La ville a fait l'acquisition de la parcelle cadastrée section AW n° 32, située 70 rue du Général de Gaulle. Lors de l'élaboration du PLU, un ER a été mis en place sur la parcelle en vue de construire des logements sociaux. La Ville maîtrise à présent le devenir de cette parcelle.

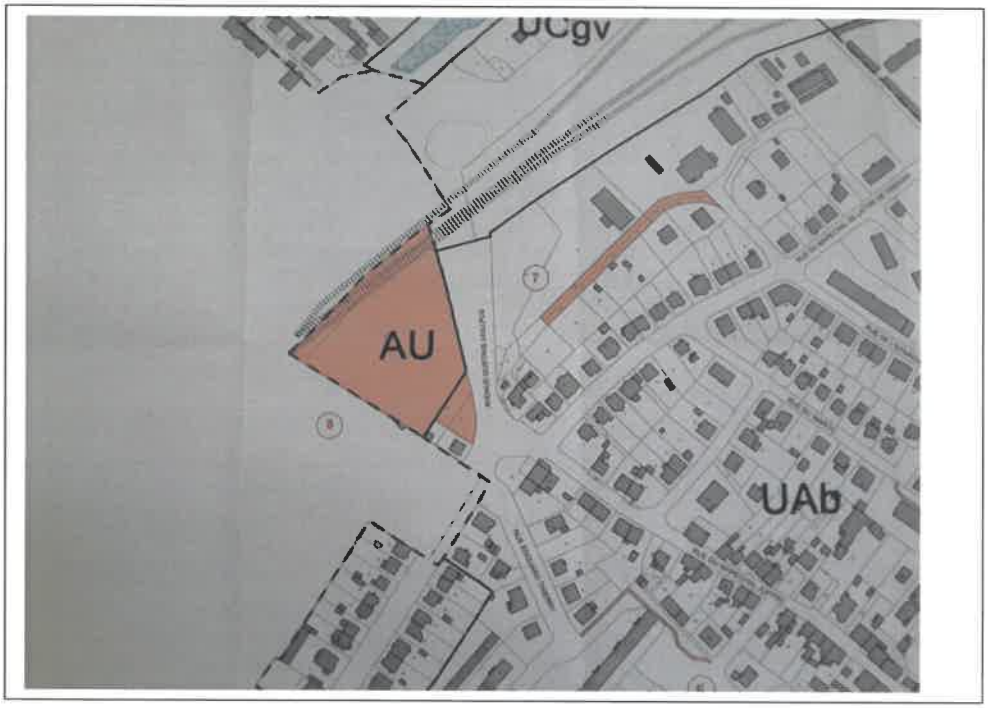
La modification consiste à supprimer cet ER du plan de zonage et de la liste des ER.



E.R. n° 8

Un ER est inscrit sur la parcelle cadastrée section AK n° 31 rue François Donat Blumstein dans le PLU en vigueur pour la création d'une gare, d'une station ou d'un parking relais. Le site étant situé trop près de la gare centrale, ce projet ne sera jamais envisagé par la SNCF.

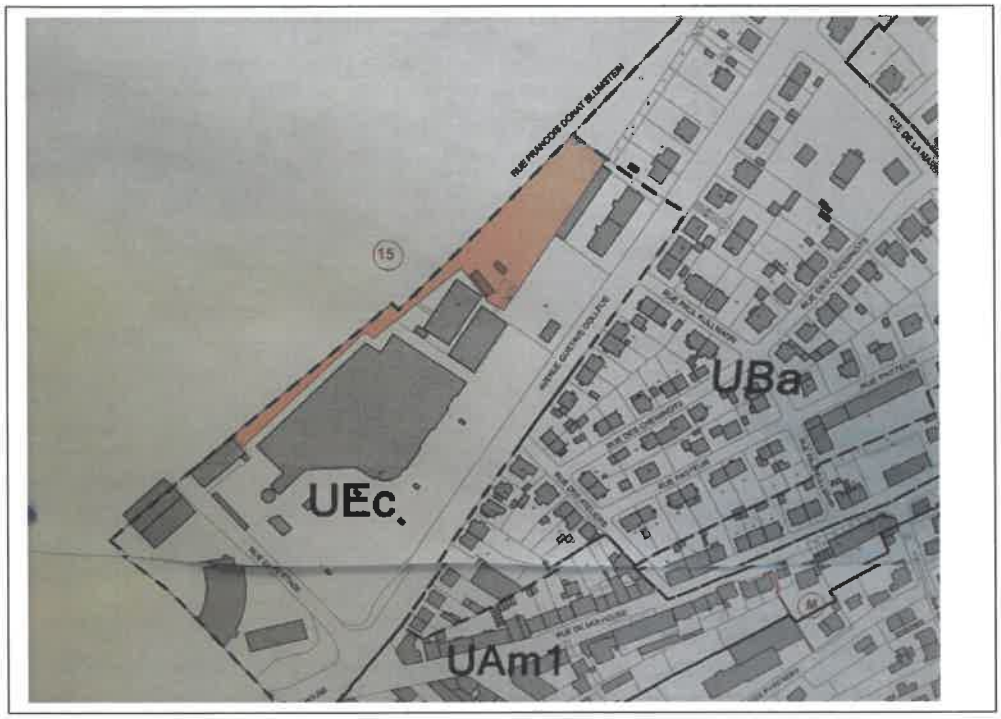
La modification consiste à supprimer cet ER du plan de zonage et de la liste des ER.



E.R. n° 15

L'ER n° 15 a été créé pour l'extension des équipements sportifs et la réalisation d'un accès secondaire sur la parcelle ferroviaire cadastrée section AK n° 99 à l'arrière de la rue Donat Blumstein. La Commune est en cours d'acquisition de cette parcelle en vue de la réorganisation des installations sportives.

La modification consiste à supprimer cet ER du plan de zonage et de la liste des ER.



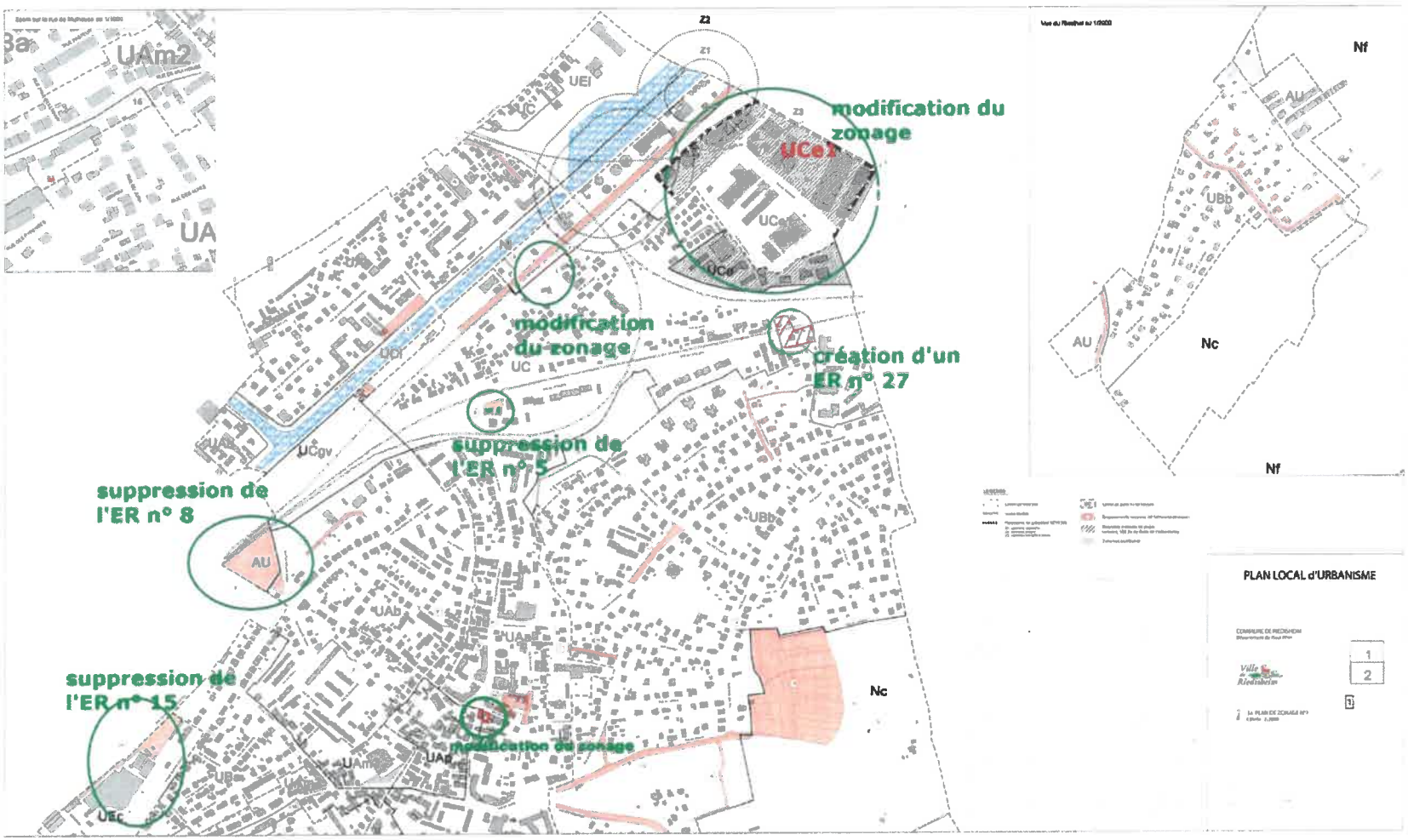
1.4 - Rectification d'une erreur matérielle

Lors de l'élaboration du PLU, deux parcelles situées rue de la Hardt, cadastrées section AV n° 218 et 219, de respectivement 4.14 et 1.01 ares, ont été classées par erreur en zone UEi (zone à vocation industrielle). Ces deux parcelles jouxtent le terrain appartenant à la SNCF. Elles forment les fonds de jardin de propriétés situées en zone UC.

La modification consiste à intégrer ces deux parcelles en zone UC conformément au plan ci-dessous.

Les modifications visées ci-dessus sont reportées sur les plans de zonage NORD et SUD.

PLAN DE ZONAGE N° 1 (NORD)



PLAN DE ZONAGE N° 2 (SUD)

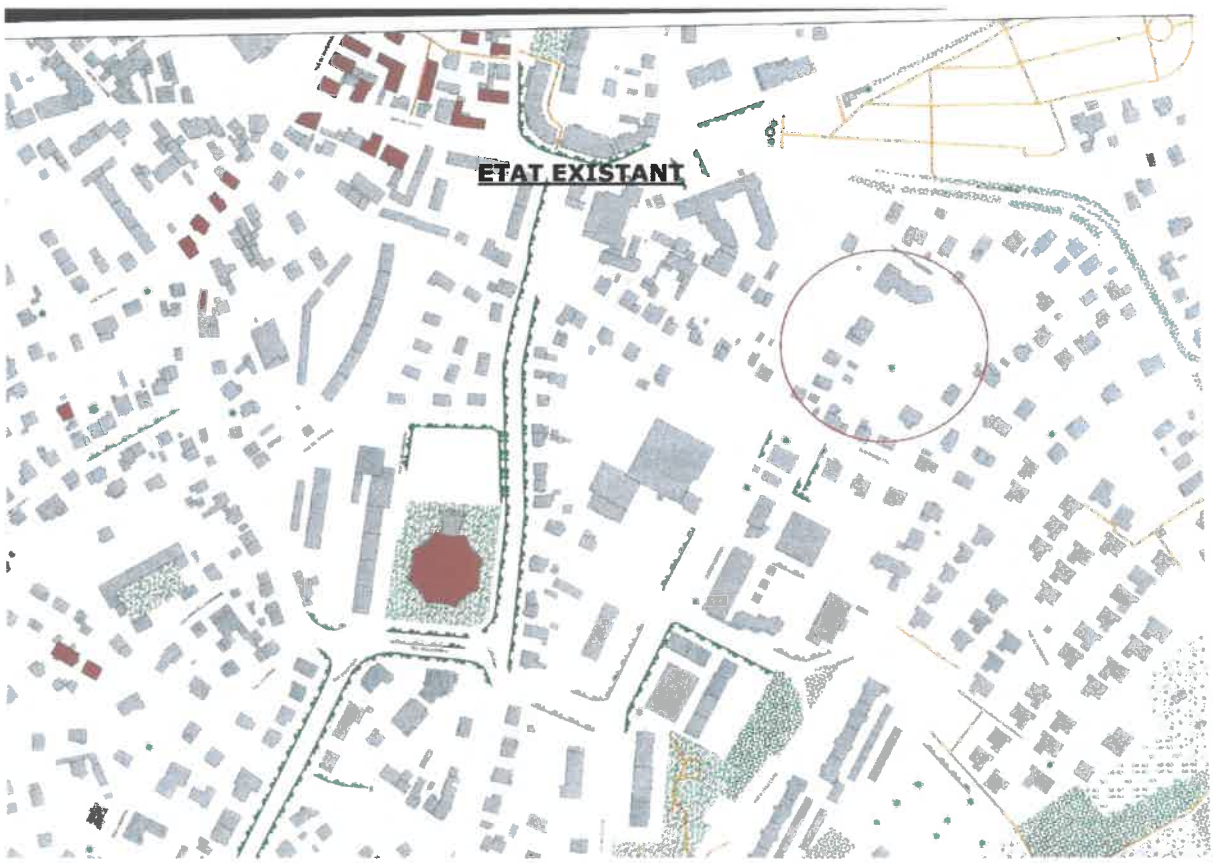
1.5 - Ajout de protections sur le plan des éléments protégés

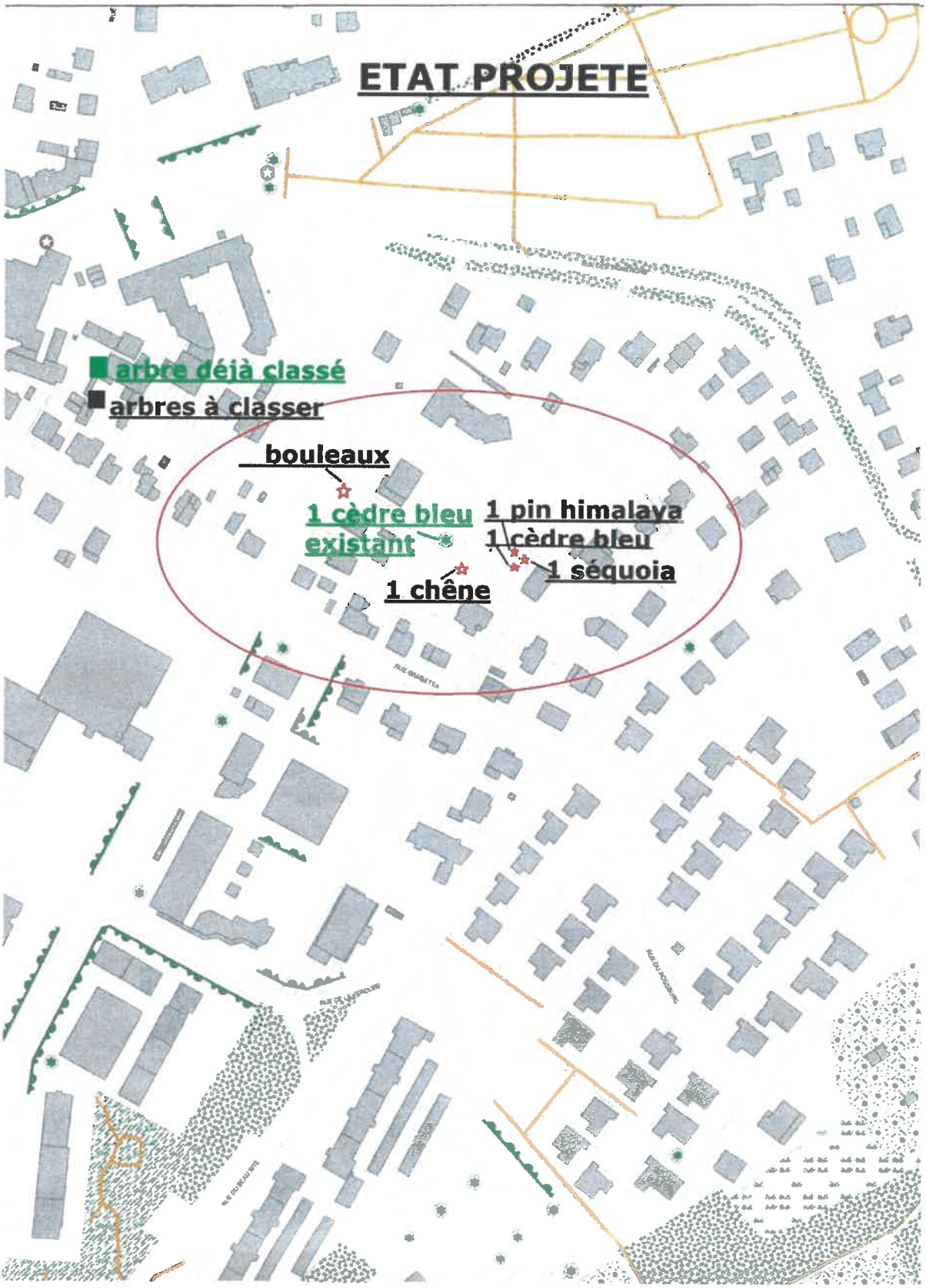
La parcelle située au n° 7 rue du Collège possède de nombreux arbres d'essences variées qui justifient une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Un collectif de riverains a attiré l'attention de la municipalité à ce sujet.

Ainsi, cinq arbres nouveaux seront inscrits sur le plan des éléments protégés du PLU, en complément de l'arbre déjà existant.

Il s'agit d'un ensemble de bouleaux, d'un chêne, d'un pin de l'Himalaya, un cèdre bleu et un séquoia.

Le plan des éléments protégés est mis à jour avec ces nouveaux éléments.

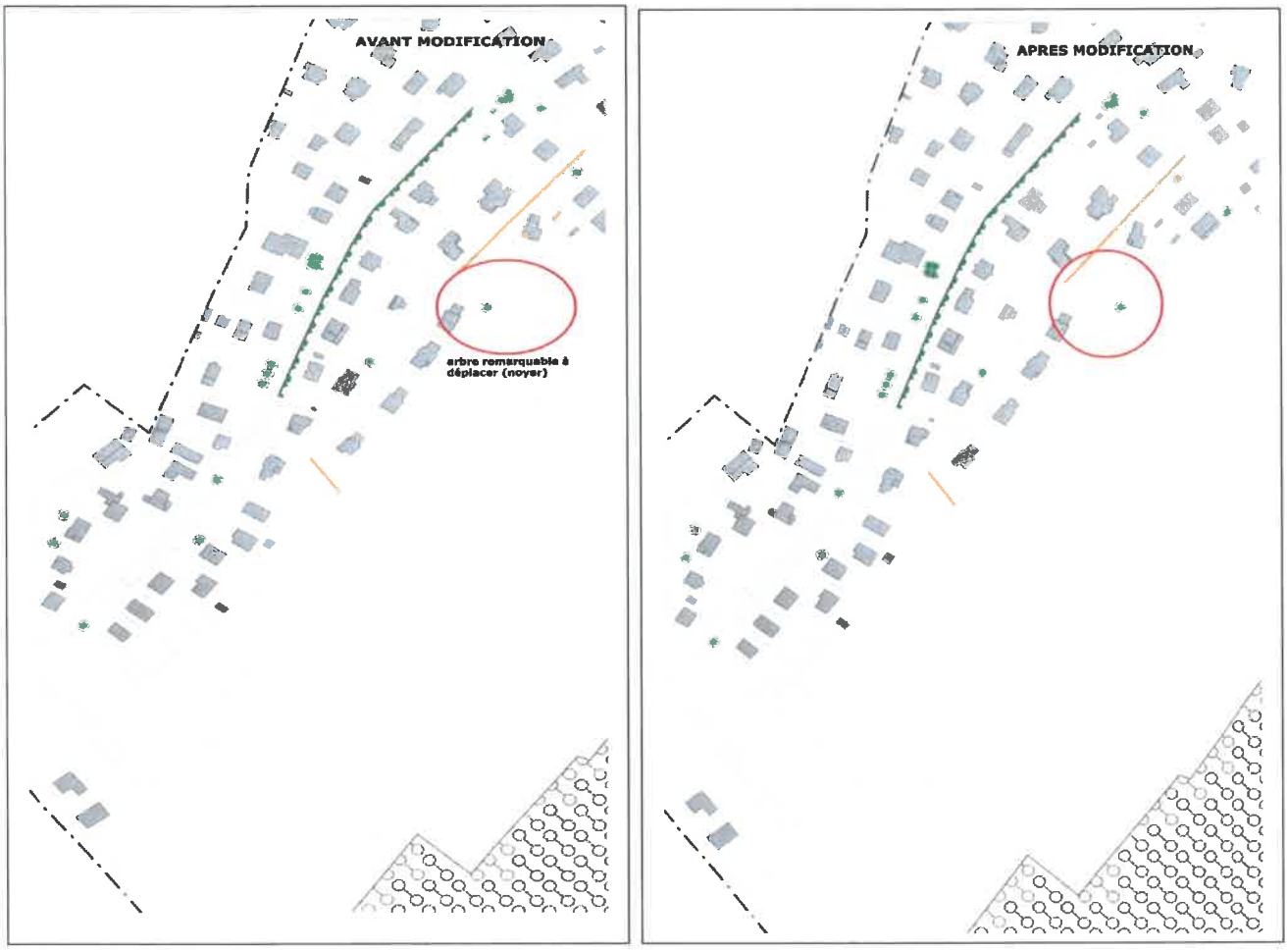



ETAT PROJETE
arbre déjà classé
arbres à classer
bouleaux
1 cèdre bleu existant
1 pin himalaya
1 cèdre bleu
1 séquoia
1 chêne

1.6 - Correction d'une erreur matérielle sur le plan des éléments protégés

Un arbre remarquable (noyer) a été repéré sur la parcelle cadastrée section BT n° 257 lors de l'élaboration du PLU en 2013. Cet arbre a été inscrit par erreur car il ne présente pas d'intérêt particulier. L'arbre remarquable (noyer) se situe en fait sur la parcelle voisine cadastrée section BT n° 306.

La modification consiste à modifier la localisation de l'arbre remarquable sur le plan des éléments protégés.



Les modifications visées ci-dessus sont reportées sur les plans des éléments protégés NORD et SUD.

PLAN DES ELEMENTS PROTEGES N° 1 (NORD)

PLAN DES ELEMENTS PROTEGES N° 2 (SUD)

2 AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

Depuis 2013, une modification et deux révisions simplifiées (en cours de procédure) ont amendé la règlementation du PLU. Il s'agit désormais d'évolutions qui peuvent sembler mineures mais qui améliorent d'une part, l'insertion des projets dans le tissu et l'évolution des pratiques et d'autre part, qui clarifient la rédaction du document pour les particuliers.

2.1- Dispositions concernant la règle générale d'implantation des constructions de l'article 6.1 en secteur UEc

Il s'agit d'harmoniser les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UE et notamment dans le secteur UEc afin de conserver une cohérence architecturale. Il est proposé que toutes les constructions soient implantées dans une bande de 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

Documents du PLU concernés	PLU actuel	Proposition de modification
Règlement **Article 6.1 de la zone UE, secteur UEc**	**1. Règle générale :** En zone UE, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques. En secteur UEc, pour les terrains situés à l'ouest de la rue du Stade, la façade principale des constructions donnant sur la rue de Mulhouse, doit être implantée dans une bande de 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique	**1. Règle générale :** En zone UE, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques. En secteur UEc, ~~pour les terrains situés à l'ouest de la rue du Stade~~, la façade principale des constructions ~~donnant sur la rue de Mulhouse~~, doit être implantée dans une bande de 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

2.2 Précisions concernant les dispositions particulières des articles 6.2 et 7.2 concernant l'implantation des petites installations ou constructions

Afin de lever toute ambiguïté sur la règle d'implantation des petites installations et constructions dans les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, une précision doit être apportée aux articles 6.2 et 7.2 du règlement de toutes les zones sauf A, N et UL.

Dans le PLU actuel, des petites installations et constructions (tels que garages ou locaux non clos de faible emprise, etc.) sont admises dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou le long des limites séparatives.

La modification projetée consiste à ne pas limiter l'implantation au droit des façades mais également en l'absence de construction principale déjà existante.

Documents du PLU concernés	PLU actuel	Proposition de modification
Règlement Article 6.2 de toutes les zones sauf A, N et UL	2. Dispositions particulières Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique : -les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...), -les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, -les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12), -la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, -les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, -les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...), -les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte, poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ; -les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ; -les piscines.	2 Dispositions particulières Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique ou en l'absence de construction principale déjà existante jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique: -les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...), - les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, -les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12), -la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, -les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, -les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...), -les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte, poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, -les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. -les piscines

Règlement Article 7.2 de toutes les zones sauf A, N et UL.	Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative : -les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...), -les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite, -les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, -les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, -les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol, -la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, -les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, -les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère, -les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...), -les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.	Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante : -les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm...), -les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite, -les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, -les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, -les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol, -la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, -les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, -les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie...) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère, -les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés...), -les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

2.3 Dispositions concernant l'article 11.4 sur l'aspect des clôtures

L'article 11.4 du PLU de chaque zone sauf A, N et UL permet de règlementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les clôtures. Il est proposé de clarifier l'aspect des clôtures le long du domaine public.

Documents du PLU concernés	PLU actuel	Proposition de modification
Règlement : Article 11.4 de chaque zone sauf A, N et UL	Clôtures sur rue : Les clôtures sur alignement de rue sont limitées à 1,80 mètre de hauteur totale. Si la clôture est composée par un mur-bahut, celui-ci est limité à une hauteur d'1 mètre et il est surmonté d'un élément à claire-voie.	Clôtures sur rue : Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1.80 m. Le dispositif de claire voie assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts, représentera au moins 50 % de la superficie du dispositif à claire-voie.

2.4 - Correction d'erreur matérielle à l'article 11.5 -

Lors de la dernière modification du PLU approuvé le 19 mai 2016, il a été admis à l'article 6.2 des zones UA, UB, UC, UE et AU, que les locaux non clos de faible emprise tels que les locaux poubelles pouvaient être implantés dans la marge de recul par rapport aux voies, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique. L'article 11.5 qui règlemente l'aspect extérieur des bâtiments accessoires n'a pas été modifié dans ce sens.

Documents du PLU concernés	PLU actuel	Proposition de modification
Règlement : Article 11 zones UA, UB, UC, UE et AU	5. Bâtiments accessoires et aires de stockage Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions. En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs. Les aires de stockages et les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public. Dans les marges de recul par rapport aux voies, les locaux poubelles (y compris clos) et les aires de stockages (y compris masquées) sont interdits.	5. Bâtiments accessoires et aires de stockage Les bâtiments accessoires doivent être traités avec soin et présenter un aspect extérieur qui s'harmonise avec les autres constructions. En particulier, s'ils ne sont pas compris à l'intérieur des constructions principales, les locaux pour le stationnement des deux-roues et les locaux ou espaces pour le stockage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale générale et/ou aux espaces extérieurs. Les aires de stockages et les containers à déchets doivent être clairement masqués, par une paroi opaque ou une végétation dense, notamment depuis l'espace public. Dans les marges de recul par rapport aux voies, ~~les locaux poubelles (y compris clos) et~~ les aires de stockages (y compris masquées) sont interdits.

3 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

Prise en compte de modifications règlementaires dans l'exposition des motifs de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent –

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « expose les objectifs et justifications des choix retenus». Cet exposé doit être modifié afin de prendre en compte les changements apportés par la modification n° 2 du PLU.

Le rapport de présentation du PLU de Riedisheim est donc modifié ainsi :

- chapitre 3.3 Justifications des choix du document graphique (zonage)

Les modifications apparaissent en annexe III en gras et surlignées en jaune.

- chapitre 3.3.8 Les emplacements réservés

4 emplacements réservés sont supprimés et 2 sont ajoutés dans la liste mise à jour en annexe I. Les modifications apparaissent en gras et surlignées de jaune comme suit :

Ils sont au nombre de 48 et se répartissent parmi les 5 types de destinations suivantes :

Destination des emplacements réservés	**nombre**
Aménagement ou création de cheminements piétons	24
Aménagement, élargissement ou création d'espaces publics (voirie essentiellement)	17
Réalisation de projets d'équipements d'intérêt communal dont construction de logements sociaux (3)	4
Réalisation de projets d'équipements et infrastructures d'intérêt supra-communal (SCOT, département)	1
Protection et aménagement d'espaces naturels	2

Sur les 48 emplacements réservés, 25 figuraient déjà au POS et ont été maintenus, faute d'opportunité d'acquisition totale des emplacements concernés. Certains sont identiques, d'autres ont été réduits aux tronçons restants à acquérir et d'autres ont été agrandis ou décalés.

- Chapitre 3.4 justifications des choix du règlement écrit

Les différentes modifications apparaissent dans l'annexe II en gras et surlignées en jaune.

4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT -

D'une manière générale, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pas pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains naturels non-inscrits au PADD, ni d'augmenter la densité des constructions actuellement autorisées.

Les modifications apportées à l'ensemble du règlement sont de nature à améliorer l'application des règles du PLU. Elles ont aussi pour but de faciliter les initiatives œuvrant à une optimisation du fonctionnement urbain local.

IV. DOCUMENTS DU PLU A MODIFIER

L'ensemble des modifications proposées portent sur les pièces suivantes du PLU :

- **Le règlement écrit**

Les modifications proposées aux prescriptions écrites du règlement sont indiquées en jaune (annexe II).

- **Le règlement graphique**

Les plans de zonages nord n° 1 et sud n° 2 au 1/2000° et le plan des éléments protégés nord n° 1 et sud n°2 au 1/2000.

- **Rapport de présentation**

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par cette notice de présentation. Un extrait des justificatifs des choix retenus fait figurer la rédaction actuelle et celle proposée. Les modifications apparaissent en gras et surlignées de jaune dans l'annexe II.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du PADD ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions de l'article R 151-51 du Code de l'Urbanisme.

V. ANNEXE

ANNEXE 1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION n° 2 DU PLU

Identifiant	Destination	Bénéficiaire	Surface en ares
1	Aménagement de la rue d'Illzach (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	12.7
2	Prolongement de la Voie Sud et de l'Eurovéloroute	Conseil Général du Haut-Rhin	92.3
3	Reconstruction de l'école Schweitzer et construction de logements (dont logements sociaux)	Commune de Riedisheim	27.3
4	Aménagement/équipement liés aux loisirs et aux sports	Commune de Riedisheim	8.1
5	~~Construction de logements sociaux~~	~~Commune de Riedisheim~~	~~11.3~~
6	Aménagement de la rue du Naegeleberg	Commune de Riedisheim	9.5
7	Prolongement de la rue des Jardins	Commune de Riedisheim	12.2
8	~~Aménagement d'une gare, d'une station ou d'un parking relais~~	~~Commune de Riedisheim~~	~~102~~
9	Aménagement de la rue des Narcisses (largeur 12 m)	Commune de Riedisheim	21
10	Aménagement d'un espace vert naturel public dédié à des activités liées au maraîchage et à la nature	Commune de Riedisheim	413.5
11	Aménagement de la rue de l'Etang (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	8
12	Aménagement d'une voirie reliant la rue de l'Ecole et la rue de Rixheim (largeur 8 m)	Commune de Riedisheim	8.1
13	Elargissement de la rue des Alliés (largeur 10m)	Commune de Riedisheim	7.7
14	Aménagement de l'extension de la Mairie, stationnement et tout autre équipement public lié à ces fonctions	Commune de Riedisheim	24.4
15	~~Extension des équipements sportifs et réalisation d'un accès secondaire~~	~~Commune de Riedisheim~~	~~44.8~~
16	Elargissement de la rue de Mulhouse entre les n°57 et 63	Commune de Riedisheim	0.6
17	Elargissement de la rue de Rixheim (largeur 15 m) pour aménagement paysager préservant les boisements existants (bande de roulement et talutage)	Commune de Riedisheim	53
18	Elargissement de la rue des Vignerons (largeur variant de 12 à 21 m) pour aménagement des talus et préservation des boisements existants	Commune de Riedisheim	67
19	Elargissement du chemin rural dit Rossburgwegle (largeur 8 m) dans sa partie basse débouchant sur la rue du Beau-Site	Commune de Riedisheim	7.5
20	Aménagement d'un espace de protection autour du Marxbrennele	Commune de Riedisheim	172
21	Aménagement de la rue Castelnau (largeur 10 m) entre la rue Bellevue et le sentier de la Lisière	Commune de Riedisheim	14.5

22	Elargissement de la rue de la Couronne (largeur 6 m) entre le n°38 et le n°60	Commune de Riedisheim	16.6
23	Elargissement de la rue de la Forêt (largeur 10 m) entre la rue Traversière et la rue de Zimmersheim	Commune de Riedisheim	39.5
24	Elargissement de la rue des Merles (largeur 8 mètres)	Commune de Riedisheim	17.3
25	Elargissement du chemin des Bûcherons (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	40.5
26	Elargissement de la rue des Mimosas (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	15.6
27	Aménagement d'une halte ferroviaire	Commune de Riedisheim	102
A	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50m)) entre l'avenue de Fribourg et la Rue de la Charité	Commune de Riedisheim	1.5
B	Création d'une liaison cyclable sécurisée (largeur 3 m) entre la rue de la Charte et l'Eurovéloroute	Commune de Riedisheim	1.5
C	Aménagement d'une liaison piétonne existante (largeur 1.50 m) entre la rue du Naegeleberg et la rue de la Banlieue	Commune de Riedisheim	1.7
D	Aménagement et ouverture au public d'une liaison piétonne (largeur 3 m) entre la rue de la Montagne et la rue des Violettes	Commune de Riedisheim	7.5
E	Ouverture au public d'une liaison piétonne entre la rue de Champagne et la rue Edouard Thierry	Commune de Riedisheim	2.1
F	Ouverture au public d'une liaison piétonne existante entre la rue de Verdun et la rue du Maroc	Commune de Riedisheim	1.9
G	Aménagement d'une liaison piétonne existante entre la rue de Gaulle et la rue de Verdun	Commune de Riedisheim	1
H	Aménagement d'une liaison piétonne existante entre la rue de Gaulle et la rue de Verdun (à hauteur de la Place Kieny)	Commune de Riedisheim	1
I	Aménagement d'une liaison piétonne (largeur 5 m) entre la rue de l'Etang et la rue des Narcisses	Commune de Riedisheim	0.9
J	Aménagement d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre la rue Gounod et la rue des Anémones	Commune de Riedisheim	3.2
K	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre la rue de Rixheim et la rue des Vignerons longeant le cimetière	Commune de Riedisheim	12.6

L	Aménagement de sentiers piétons (largeurs 1.50 m et 3 m) entre le Marxbrennele et la limite intercommunale avec Rixheim	Commune de Riedisheim	24.1
M	Aménagement d'une liaison piétonne existante (1.50 m) entre la rue de Mulhouse et la rue des Pyrénées	Commune de Riedisheim	0.9
N	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) depuis la rue d'Habsheim, derrière l'ancien couvent	Commune de Riedisheim	2
O	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre la rue de la Chapelle et la rue Jeanne d'Arc	Commune de Riedisheim	2.35
P	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre la rue d'Habsheim et la rue de Bruebach	Commune de Riedisheim	1.75
Q	Aménagement d'un sentier piéton (largeur 1.50 m) au lieu-dit « Fuchsberg »	Commune de Riedisheim	5.3
R	Aménagement de sentiers piétons (largeurs 1.50 m et 3 m) entre la rue de Habsheim prolongée et la rue de Bruebach prolongée	Commune de Riedisheim	62
S	~~Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre l'Allée des Ecureuils et la route de Zimmersheim~~	~~Commune de Riedisheim~~	4
T	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) reliant l'allée des Ecureuils, la rue des Marles, la rue des Biches et l'emplacement réservé « S »	Commune de Riedisheim	6
U	Prolongement de la liaison piétonne entre la rue Bartholdi t la Parc Wallach	Commune de Riedisheim	1
V	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre l'extrémité du chemin des Bûcherons et le chemin forestier	Commune de Riedisheim	5.7
W	Création d'une liaison piétonne (largeur 1.50 m) entre le chemin forestier et la zone AU	Commune de Riedisheim	0.7
X	Création d'une liaison piétonne (largeur 3 m) entre la rue de la Charte et la rue de la Hardt	Commune de Riedisheim	2
Y	**Création d'une liaison piétonne entre l'Avenue Gustave Dollfus et la rue de Mulhouse**	**Commune de Riedisheim**	4

ANNEXE 2 - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

PARTIE DU REGLEMENT	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Dispositions générales	Adaptations mineures : faible dépassement de la norme admise en cas de contrainte liée à la nature du sol, à la configuration de la parcelle ou au caractère des constructions voisines	Application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme
	Dérogations pour les équipements publics : dérogation possible aux articles 6 à 13 pour les bâtiments publics et pour les équipements d'infrastructures d'intérêt public (y compris fonctionnement du chemin de fer) quand l'économie du projet ou les caractéristiques techniques le justifie(nt)	Accorder de la souplesse dans l'application des règles afin de ne pas compromettre l fonctionnement d'un service d'intérêt public ou collectif
	Définitions de certains termes utilisés dans le règlement	·Faciliter la compréhension, l'interprétation et l'application des règles, tant pour le pétitionnaires que pour les services instructeurs
Caractère de la zone	Description de la zone (vocation principale, caractère, localisation, découpage en secteurs...) à titre informatif et non prescriptif	Informations générales sur la zone permettant notamment de comprendre les raisons d son classement et ses caractéristiques
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites	Les activités industrielles dans toutes les zones, à l'exception de la zone industrielle (secteur UEi)	Eviter les nuisances et risques (bruit, trafic, pollution ...) dans les zones à dominant résidentielle ou à dominante naturelle
	Dans la partie hachurée de la zone UEi, toute occupation du sol, à l'exception de l'extension mesurée des entreprises existantes (sans nuisances supplémentaires), des équipements publics, des parkings ouverts au public et des clôtures.	Périmètre où peu d'occupations du sol admises dans l'attente (5 ans maximum d'orientations pour projet global cohérent pour la mutation de cette partie de la zon d'activités : ne pas compromettre le maintien des entreprises existantes et n'autoriser qu les équipements publics avant la définition d'un projet d'ensemble.
	Les activités artisanales et dans les zones à vocation naturelle et agricole (zones N et A) et dans la plaine sportive (zone UL)	Eviter les nuisances (bruit, trafic, pollution ...) dans les zones à vocation naturelle, agricol et à dominante de loisirs
	Dans le périmètre SEVESO, les nouvelles habitations, les nouveaux commerces et les nouveaux équipements accueillant du public ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'équipements existants	Eviter l'exposition de personnes supplémentaires au risque technologique généré par l stockage d'hydrocarbures.
	Les installations classées dans la zone naturelle (zone N)	Eviter les risques de pollutions sur les secteurs les plus sensibles
	Les commerces et l'hébergement hôtelier dans la zone naturelle (zone N)	Critères environnementaux et paysagers supérieurs au critère économique
	Les nouvelles constructions agricoles dans toutes les zones, à l'exception de la zone agricole (zone A)	Eviter les nuisances (circulation d'engins, bruit, odeurs ...) dans les zones à dominant résidentielle et éviter les conflits d'usage dans les zones réservées à d'autres activité (industrie, loisirs...)
	L'exploitation forestière dans toutes les zones, à l'exception du secteur correspondant au massif du Tannenwald-Zuhrenwald (secteur Nf)	Limiter cette activité là où elle est pertinente
	Dans le secteur UCe (zone d'activité pour mutation) toute occupation du sol, à l'exception de l'extension mesurée des entreprises existantes (sans nuisances supplémentaires), des équipements publics, des parkings ouverts au public et des clôtures.	Périmètre où peu d'occupations du sol admises dans l'attente d'orientations pour proje global cohérent pour la mutation de cette partie de la zone d'activités : ne pa compromettre le maintien des entreprises existantes et n'autoriser que les équipement publics avant la définition d'un projet d'ensemble.
	Dans les zones AU, toute occupation du sol, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes, des abris de jardins, de clôtures, de l'aménagement d'une station ou arrêt de transport en commun (emplacement réservé), d'équipements d'infrastructure.	Zone inconstructible en raison d'une desserte insuffisante et en raison d'une destinatio spécifique inscrite en emplacement réservé (projet éventuel sur le parking du centre de tri).

	L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou étangs	Pas d'exploitation du sous-sol pertinente et pas de projet d'étang.
	Les parcs d'attraction	Activité non pertinente et non souhaitée
	Les habitations légères de loisirs et les terrains de camping dans toutes les zones, à l'exception de la zone nautique (secteur UCl)	Limiter cette occupation là où elle peut être pertinente
	Le stationnement de caravanes dans toutes les zones, à l'exception de l'aire d'accueil des gens du voyage (secteur UCgv)	Limiter cette occupation là où elle est pertinente
	Les aires de stationnement ouvertes au public dans la zone agricole (zone A)	Non pertinent dans une zone destinée à une sortie d'exploitation
	La démolition ou l'altération des éléments de patrimoine repérés au « plan des éléments protégés » sauf peine éventuelle de remise en état ou de reconstruction	Préserver l'existence et la qualité des éléments de patrimoine bâti jugés de valeur (et e bon état). Application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
	Le changement de vocation des « terrains cultivés » présents dans le tissu urbanisés et repérés au « plan des éléments protégés » et les constructions non liées à cette vocation.	Préserver les terrains cultivés en zones urbaines pour leur rôle tant d'agrémen qu'écologique et culturelle
	Le retournement (mise en culture) des prés ou prés-vergers repérés au « plan des éléments protégés »	Préserver ces terrains en herbe sur les collines pour leur rôle environnemental (limitatio du ruissellement et biodiversité) mais aussi paysager
	Le défrichement dans les espaces boisés classés repérés au « plan des éléments protégés »	Préserver dans son intégralité la densité de la trame boisée dans les espaces boisés jugé de forte qualité paysagère et/ou écologique

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Les constructions d'habitation, dans toutes les zones résidentielles (y compris UE), avec une proportion minimale de 20% de logements à loyer modéré. Condition applicable à partir de 10 logements ou 800 m² de surface de plancher, même en cas de division parcellaire.	Permettre aux personnes aux revenus moyens ou faibles de s'installer ou de rester s Riedisheim. Proportion fixée à 20% correspondant aux obligations légales (loi SRU). En raison du manque de logements modérés à combler au regard de la loi (16 actuellement), règles strictes pour qu'un maximum d'opérations contribuent à l'effort production et à l'objectif de mixité (moyennes/grandes, nouvelles/réhabilitation, dans toutes l zones résidentielles, division parcellaire non exemptée)
	Les habitations dans les secteurs proches d'infrastructures de transport bruyantes, si respect des normes d'isolation acoustique	Protéger les habitants des nuisances sonores. Application de l'arrêté préfectoral 24/06/98 modifié par celui du 11/10/99.
	En zones urbaines, la transformation de locaux d'activités en logements si ensoleillement suffisant et accès sécurité incendie	Permettre la mutation du foncier d'activités pour contribuer à l'effort de production de logemer en zone à fort potentiel résidentiel
	En secteur d'extension AUa et sous-secteur UCe1, urbanisation conditionnée : -à l'existence ou à la programmation de réseaux et équipements suffisants -dans le cas de réseaux insuffisants, que ceux-ci soient réalisés, le cas échéant, par les propriétaires et ouverts à la circulation publique -à l'ouverture à la circulation publique des voies et chemins inscrits aux Orientations d'Aménagement	Rationaliser l'urbanisation des nouveaux secteurs (niveau d'équipements, logique de desser connexion-lien avec la ville) et ne pas faire porter à la ville les investissements financiers

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Les activités commerciales dans toutes les zones à l'exception de la zone naturelle (zone N), avec un seuil de surface de vente ou des conditions différentes selon le contexte urbain : - jusqu'à 5000 m² sur la zone UEc (secteur du nouveau Super U et zone jusqu'à 4 000 m² en UEi zone d'activité) - 500 m² le long de la rue de Mulhouse - 1000 m² dans le reste du centre-ville et dans quartier Schweitzer sauf rue d'alsace à 1400 m² pour le LIDL - 300 m² dans les autres zones résidentielles - 300 m² dans la plaine sportive, si lié à la destination de la zone - sous réserve d'être lié à l'exploitation, dans la zone agricole. Rue de Mulhouse, rez-de-chaussée réservé en priorité au commerce L'hébergement hôtelier en zone agricole (A) sous réserve d'être lié à l'exploitation (diversification de l'activité) NB : dans les autres zones urbaines et à urbaniser, hébergement hôtelier autorisé sous condition	Favoriser la mixité des fonctions et les commerces/services de proximité. Types d'implantations attendues : - pour permettre une extension éventuelle du supermarché et en zone d'activit pour diversifier les occupations et/ou pour l'implantation de commerces util aux entreprises en place - pour des commerces petits ou moyens, multiples et diversifiés - pour la possibilité de petits supermarchés - pour des petits commerces et services de proximité - pour un éventuel projet pertinent sur ce secteur - pour permettre de la vente de produits fermiers ou dérivés. Maintenir la diversité commerciale (article L.123-1-5 7°bis) Maximiser les possibilités d'implantation de constructions hôtelières en faisant prim néanmoins l'enjeu de santé publique et l'enjeu paysager.
	Dans la zone UL (plaine sportive), les aménagements, installations et constructions à caractère sportif, de loisirs ou touristique sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site. Dans la zone industrielle, (secteur UEil), les habitations légères de loisirs et le stationnement groupé de caravanes si lié à un commerce Les activités artisanales dans les zones à vocation résidentielle, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage Dans les zones à vocation résidentielle, les entrepôts si nécessaires à une activité autorisée et si non situés en façade sur rue (sauf équipements publics) Les installations classées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser en l'absence de nuisances pour le voisinage, dans la zone industrielle si non-aggravation du risque SEVESO et dans la zone agricole si lié à une activité agricole. En zone UEi, dans le périmètre SEVESO, les logements de service nécessaires aux activités et la transformation des habitations et des équipements publics si pas de logement supplémentaire et si pas d'augmentation de la capacité d'accueil. En zones UA et UB, la transformation et l'extension mesurée des bâtiments agricoles sans augmentation des nuisances Dans la zone agricole (zone A), les constructions nécessaires à l'activité agricole si exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation ainsi que l'hébergement hôtelier si lié à l'exploitation agricole Dans la zone agricole (zone A), les constructions d'habitation si liées à une exploitation existante ou en cours d'installation, si présence constante de l'exploitant nécessaire, si implantation à proximité de l'exploitation et dans la limite d'un seul logement En zones naturelles (zones A et N), l'extension des constructions d'habitation existantes sans création de logements supplémentaires	Préserver la qualité et la sensibilité paysagère d'un site peu construit en lisière de la forêt en entrée de ville Ne pas compromettre l'implantation éventuelle d'un commerce de mobile-home, camping-car, caravane Préserver l'agrément d'habiter et le confort des habitants Limiter l'implantation de bâtiments peu esthétiques et leur impact sur l'espace public sa compromettre les activités Préserver l'agrément d'habiter et le confort des habitants, limiter le risque technologique préserver un environnement sensible sans compromettre l'activité agricole Eviter l'exposition de personnes supplémentaires au risque technologique généré par stockage d'hydrocarbures. Permettre aux 2 fermes actuellement situées dans le tissu urbain des évolutions nécessair tout en préservant l'agrément d'habiter actuel du voisinage Limiter au maximum les constructions en zone non bâtie à forte qualité agricole, paysagè et écologique. Limiter au maximum les constructions en zone non bâtie à forte qualité agricole, paysagè et écologique. Limiter les habitations isolées mal desservies par les réseaux et équipements publics, sa compromettre l'habitabilité et l'évolution des constructions existantes

	Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve du respect de la règle de hauteur du PLU (en zone N dans le volume initial et sans logement supplémentaire). Dans toutes les zones, les dépôts et stockages à l'air libre si nécessaires à une activité autorisée et si compatibles avec l'agrément et la sécurité du voisinage Dans toutes les zones, le stockage de bois si utilisé comme combustible et si en partie arrière des constructions Dans toutes les zones, les affouillements et exhaussement du sol si nécessaires à une occupation, à un service d'intérêt collectif ou à la mise en œuvre du développement durable. Dans toutes les zones, la démolition partielle ou totale de bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir. La suppression des cheminements piétons existants repérés et des nouveaux cheminements réalisés (emplacements réservés), sous réserve d'un réaménagement ou d'une relocalisation.	Faire bénéficier du droit accordé par l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, sauf si non confor aux règles de hauteur fixées par le PLU. En secteur de densité minimale, interdire la reconstructi quand construction d'origine trop peu dense et interdire la reconstruction d'immeubles de gran hauteur là où non souhaité. Préserver le paysage en limitant les dépôts à l'air libre à ceux nécessaires à une activité préserver l'agrément d'habiter et la sécurité des habitants Favoriser l'usage du bois-énergie tout en préservant le paysage en zones urbaines Eviter les modifications importantes du terrain naturel non justifiées par une occupation · sol admise mais ne pas compromettre des travaux nécessaires à une gestion alternative d eaux pluviales, à de la géothermie ... Généraliser le permis de démolir pour prévenir sans faille la démolition totale ou partielle constructions présentant un intérêt patrimonial ou urbain Préserver le réseau actuel et futur des cheminements piétons et cyclables pour favoriser c modes de déplacements, notamment au quotidien

Article 3 : accès et voirie	Dans les zones, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage sur fond voisin Dans les zones urbaines et à urbaniser, limitation du nombre d'accès direct sur rue selon la longueur de(s) façade(s) sur rue et largeur selon le nombre de logements avec un accès supplémentaire pour stationnement Dans les zones urbaines et à urbaniser, accès piéton obligatoire quand cheminement bordant la propriété Dans toutes les zones (sauf zone N), largeur minimale pour les accès aux terrains situés à l'arrière définie selon l'opération ET aménagement d'un demi-tour pour les voies en impasse (>50 m) Dans les zones urbaines et à urbaniser, aménagement d'un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite entre la voie publique et la (les) entrée(s) du (des) bâtiment(s) Dans le sous-secteur UCe1, toute opération de construction avec une desserte suffisante. Dans les zones naturelles, revêtement perméable pour les voiries ou chemins (asphalte ou enrobés ordinaires interdits)	Application de l'article 682 du Code Civil Sécuriser la circulation automobile et limiter l'imperméabilisation du sol. Accès direct en plus pour emplacement de stationnement permis en cohérence avec possibilité de stationnement classique (aire, garage) ou type carport dans marge de recul (cf. article 6) Favoriser et faciliter les déplacements piétons (et cyclables). En lien avec les emplacements réservés prévus et la règle de protection des chemins existants ou réalisés Eviter les difficultés de circulation (desserte, entrées/sorties), sécuriser et garantir l'accès aux véhicules de secours Garantir une accessibilité aisée partout aux personnes âgées, aux personnes handicapées et aux poussettes Permettre toute opération définie dans les orientations d'aménagement et de programmation Limiter le ruissellement des eaux pluviales sur les collines
Article 4 : desserte par les réseaux	Eau potable : dans toutes les zones, construction interdite si alimentation requise et si pas de desserte par le réseau public Eaux usées : dans toutes les zones, raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire quand il existe et, à défaut, assainissement individuel (zones A et N) avec obligation de raccordement au réseau collectif si extension ultérieure. Autorisation nécessaire pour rejet dans le réseau des eaux non domestiques après pré-traitement approprié	Garantir confort et salubrité aux constructions qui le nécessitent Ensemble des dispositions "eaux usées" et "eaux pluviales" conforme au règlement du SIVOM de la Région Mulhousienne (consulté pendant la procédure) et répondant aux grands objectifs suivants : généralisation de l'assainissement collectif, protection de l'eau et du milieu naturel, traitement des pollutions, limitation du ruissellement

	Eaux pluviales : dans les zones urbaines et à urbaniser, dispositif anti-reflux des eaux pluviales obligatoire. Dans toutes les zones, gestion à la parcelle prioritaire sur rejet dans le réseau, priorité à l'infiltration et aux revêtements perméables et pré-traitement des eaux polluées (notamment des eaux de ruissellement des espaces circulés) avant rejet Déchets : dans les zones urbaines et à urbaniser, installation d'un lieu et système de stockage pour le tri des différents déchets, pour toute opération d'ensemble à partir de 2500 m² de surface de plancher (conforme aux exigences de collecte) Dans le sous-secteur UCe1, organiser le stockage des déchets en attente de collecte Autres réseaux (téléphone, électricité, gaz...) : en zones urbaines et à urbaniser, réalisation en souterrain et, en cas de branchements multiples, regroupement et travaux simultanés	Favoriser et faciliter le tri collectif, pour les opérations d'habitat ou pour les activités dont la taille laisse supposer une quantité significative de déchets Limiter les nuisances visuelles ainsi que la circulation pour le ramassage des déchets dans le secteur de l'éco-quartier. Limiter les nuisances (visuelles et travaux) liés à la réalisation et l'installation des divers réseaux
Article 5 : caractéristiques des terrains	Non réglementé dans toutes les zones	Volonté affirmée de ne pas imposer de taille minimale pour construire pour ne pas gaspiller de foncier. Pas de raisons paysagères ou de contraintes d'assainissement supérieures à cet objectif.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles générales : En zones urbaines et à urbaniser (zones UA, UBa, et UC), en cas d'ordonnancement de fait marqué, alignement des constructions sur la ligne ; sinon, implantation dans une bande de 6 mètres à compter de la limite. En zones UBb et AUa, implantation dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite. En zone UE, recul minimal de 6 mètres. En zones UL, A et N, recul minimal de 10 mètres (sauf 15 mètres par rapport à la route départementale). Dispositions particulières à certaines rues ou secteurs : Rue Foch et rue du Général de Gaulle, implantation dans une bande de 6 mètres à compter de la limite établie par le plan d'alignement. Dans le secteur UAm3, règle de recul applicable au droit de la zone non aedificandi (sauf pour rampe d'accès parking et mur de soutènement). ~~Dans le secteur UEc, pour les terrains à l'ouest de la rue du Stade, implantation dans une bande de 6 mètres à compter de la limite côté rue de Mulhouse et à 6 mètres minimum côté rue du Stade.~~ Secteur UEc, implantation des façades des constructions dans une bande de 6 m Le long du canal, toute construction ou toute clôture fixe est interdite à moins de 4 mètres de la berge. Dispositions particulières en zones urbaines et à urbaniser Dans la marge de recul, ou en l'absence de construction principale déjà existante, implantation possible jusqu'à 1 mètre de la limite de petites installations ou constructions listées (saillies, dispositif accessibilité, rampe parking ainsi que dispositif économie d'énergie/ressources, garages, locaux non clos ou locaux techniques si bonne intégration, et les piscines). Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique...	En zones à dominante résidentielle, souci d'un front urbain plutôt homogène et non éloigné de la rue, en permettant toutefois une profondeur suffisante pour une rangée de stationnement. En secteurs pavillonnaires, maintenir une certaine aération. Dans la zone à dominante d'activité, ménagement d'un espace de transition plus important entre les constructions et l'espace public pour faciliter les circulations et le stationnement et pour faciliter l'insertion paysagère et urbaine des bâtiments. En zones à dominante naturelle, souci de constructions ne s'imposant pas visuellement dans le grand paysage et application de la réglementation pour les voies départementales circulantes. Respect du plan d'alignement pour élargir l'espace public. Zone non aedificandi pour dégager une large perspective visuelle depuis le haut de la rue de Mulhouse sur l'ensemble patrimonial du Cité Hof : interdiction de toute construction sans compromettre les possibilités de parking souterrain sur le site de l'ancien Super U. ~~Dans la rue du Stade, terrains au potentiel de renouvellement urbain pour de l'habitat. Souci d'optimisation du foncier par application de règles similaires aux zones résidentielles.~~ Harmonisation de l'implantation des constructions dans un même secteur. Le long du canal, dégager l'espace de la rive pour l'entretien du canal. Ne pas compromettre les aménagements en faveur de l'habillement des façades, des dispositifs liés au développement durable, de l'accessibilité et de la proximité des espaces de stationnement avec la rue ; sans sacrifier la qualité du front urbain et de l'espace public. Permettre la construction d'une piscine sur de petites parcelles en respectant la réglementation sur la sécurité des piscines et veiller à assurer la sécurité de son installation Permettre la densification de certains terrains étroits où la règle générale ne peut pas s'appliquer.

	Pour les constructions en 2ème ou 3ème rang, application de l'article 7. Dans le sous-secteur UCe1, les constructions pourront déroger à la « règle générale » en s'implantant à une distance différente par rapport au domaine public Le long d'un cheminement piéton public, un recul de 1 à 3 mètres peut être imposé pour le confort des usagers piétons. En cas d'aménagement d'un quai de bus, recul des clôtures pour dégager 2.20 mètres entre le quai et la clôture	Favoriser notamment les apports solaires dans le secteur de l'éco-quartier. Favoriser l'usage et le confort des cheminements piétons. Favoriser un aménagement optimal des lignes de transport en commun.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles générales : En zone UA, dans une bande de 15 mètres à compter de la rue : implantation obligatoire sur limite (rue de Mulhouse) OU implantation possible sur limite (sommet rue de Mulhouse, centre ancien et centre-ville) ; sinon recul minimum de H/2 et/ou de 4 mètres. En zone UA, au-delà de 15 mètres à compter de la rue recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 mètres. En zones UB, UC et AUa, pour les constructions jusqu'à 2 niveaux : recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 mètres possible sur 15 mètres maximum de longueur de façade latérale. Au-delà, décrochement de façade avec un recul minimal égal à la hauteur (H) avec un minimum de 4 mètres. En zones UB, UC et AUa, pour les constructions au-delà de 2 niveaux : recul minimal égal à la hauteur avec un minimum de 4 mètres. En zone UE, recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 mètres. En zones UL et N, implantation soit sur limite soit avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 2 mètres. En zone A, implantation soit sur limite soit avec un recul minimal de 4 mètres. Dispositions particulières en zones urbaines et à urbaniser Autres implantations possibles si servitude de cour commune. Dans le sous-secteur UCe1, les constructions pourront déroger à la « règle générale » en s'implantant à une distance différente par rapport aux limites séparatives. Dans la marge de recul, ou en l'absence de construction principale déjà existante, implantation possible de petites installations ou constructions listées (saillies, dispositif accessibilité, rampe parking ainsi que dispositif d'économie d'énergie/ressources, garages et locaux non clos si bonne intégration). Au-delà de 15 mètres à compter de la rue, implantation possible des bâtiments accessoires en limite ou à une distance de recul moindre (> à 1 mètre), sous conditions de dimensions. En zone UL, l'implantation des bâtiments accessoires est libre. Pour les piscines non couvertes, implantation à au moins 3 mètres.	En zones à dominante résidentielle bien équipées et desservies par les transports en commun (zones UA), optimiser le foncier pour favoriser une densité élevée adéquate et conforter un paysage urbain caractérisé par la mitoyenneté des constructions. En zones à dominante résidentielle moins bien équipées et desservies par les transports en commun (zones UB, UC et AU), ménager une distance de recul pour favoriser l'intimité des constructions. Dans toutes les zones à dominante résidentielle, augmenter le recul en partie arrière des terrains et/ou dans le cas de façades imposantes pour limiter les vis-à-vis, favoriser l'intimité et limiter les conflits de voisinage. En zones à dominante d'activités, limiter les nuisances pour les habitations riveraines de locaux d'activité. En zones à dominante naturelle, plus de souplesse en raison de la rareté des cas de voisinage. Conditionner des implantations plus près des limites à l'accord du voisin, pour éviter des conflits. Favoriser notamment les apports solaires dans le secteur de l'éco-quartier. Ne pas compromettre les aménagements en faveur de l'habillement des façades, des dispositifs liés au développement durable, de l'accessibilité et de la proximité des espaces de stationnement avec la rue ; sans sacrifier la qualité du front urbain et de l'espace public. Faciliter l'implantation des bâtiments accessoires peu générateurs de nuisances et de conflits. Limiter les nuisances (vues réciproques, bruit) liées aux piscines.
Article 8 : implantation des constructions sur une même propriété	Dans les zones urbaines et à urbaniser, recul minimal de H/2 avec un minimum de 3 mètres et combinaison distance/angle pour évitement des vues directes pour les façades en vis-à-vis. Pour les bâtiments accessoires, recul minimal de 3 mètres et pour les piscines pas de distance minimale à respecter. Dans les zones à dominante naturelle (UL, A et N), non réglementé	Favoriser l'intimité des constructions les unes par rapport aux autres (notamment pour les opérations d'habitat collectif) et garantir le passage éventuel de véhicules entre les constructions (notamment véhicules de secours). Ne pas pénaliser l'occupation du sol en site peu construit.
Article 9 : emprise au sol des constructions	En zone UA (sauf secteur UAc), emprise au sol non réglementée. En secteurs UAc et UBa en zone UC et en zone UEc, emprise au sol maximale de 50% de la superficie du terrain	En zones résidentielles bien équipées et desservies par les transports en commun (zones UA), optimiser le foncier pour favoriser une densité élevée adéquate et ne pas entraver les évolutions du bâti en tissu déjà densément construit.

	En zone UE sauf habitat, emprise au sol maximale de 70% de la superficie du terrain et, en zone UL et en zone A, emprise au sol non réglementée En zone N, emprise au sol à 30 m² pour les abris de pâture et à 20 m² pour les autres abris et les ruchers	En zones à vocation d'activité (UEil), de commerce (UEc), de loisirs (UL) et agricole (A), répondre aux besoins de locaux volumineux et limiter la consommation foncière En zone naturelle, limiter le mitage et la multiplication de petites constructions pour préserver le caractère naturel
Article 10 : hauteur des constructions	Règles générales (champ d'application) : Pour les terrains plats ou à faible pente, hauteur considérée par rapport au niveau de la rue. Pour les terrains à forte pente, hauteur considérée par rapport au terrain naturel. Sont exclus du calcul les toitures techniques et les niveaux dépassant de moins d'un mètre le terrain naturel. Un seul niveau habitable ou professionnel admis dans les combles. Dans les zones urbaines et à urbaniser : Rue de Mulhouse (secteurs UAm) et long des autres rues principales du centre (zone UAa), "fourchette" de hauteur (hauteur minimale et hauteur maximale) reprenant la ligne d'horizon actuelle à 3, 4 et 5 niveaux. En zones UAb et UEc, 4 niveaux maxi + hauteur en mètres. En zones UAc, UAp, UB, UC et AUa, 3 niveaux maxi + hauteur maxi en mètres. En secteur UAm3, UAp et UBa, exigence d'un dernier niveau non droit (comble, attique). En sous-secteur UCe1, 4 niveaux + attique et hauteur en mètre, un retrait de 1.50 pour l'attique En zone d'activité (UEil et UCe), hauteur maximale de 20 m au faîtage et incitation à la construction de nouveaux locaux d'activités sur plusieurs niveaux (en UEi). Dans les zones à dominante naturelle (zones UL, A et N) : Hauteur maximale en mètres : 7 mètres à l'égout (UL), 10 mètres au faîtage (A) et 5 mètres au faîtage (N). Pour les constructions existantes, hauteur actuelle admise + 1 mètre pour surélévation. Hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée : 1 mètre au-dessus du terrain naturel et un peu plus selon la pente (1,50/2 m).	Clarifier et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Sur les terrains pentus, garantir l'adaptation des constructions à la topographie pour une meilleure insertion dans le paysage. Ne pas pénaliser les constructions du fait de contraintes techniques (éléments de toiture, sous-sol). Garantir l'habitabilité des espaces de vie et de travail sous combles. En zones à dominante résidentielle bien équipées et desservies par les transports en commun, densité minimale pour renforcer la construction de logements là où meilleures aménités urbaines. Hauteur plafonnée reprenant par secteur la ligne d'horizon actuelle pour limiter la densité verticale. En zones proches du centre, densité verticale assez élevée. En zones résidentielles moins bien équipées et desservies, densité verticale modérée telle l'existant, sans interdire l'habitat collectif. Soigner la ligne d'horizon pour se conformer aux formes de toiture existante (UAp et UBa) ou pour minimiser l'effet de hauteur sur un secteur en position haute et face au Cité Hof (UAm3). Valoriser le foncier de l'éco-quartier pour favoriser une densification du secteur Répondre aux besoins particuliers des locaux d'activités. Optimiser le foncier et améliorer la performance énergétique des bâtiments. En zone naturelle, limiter l'impact visuel et paysager des constructions. Permettre la transformation et l'évolution mesurée des constructions préexistantes plus hautes que la norme. Respecter la topographie des terrains et éviter notamment les constructions taupinières inesthétiques, avec de la souplesse pour maximiser la constructibilité des terrains pentus contraints.

Article 11 : aspect extérieur des constructions	Implantation par rapport au terrain naturel et remblais : Remblais possibles si inférieur à la dalle du rez-de-chaussée. En limite de propriété, mur de soutènement obligatoire et prospect de 2 mètres minimum pour les terrasses sur remblais. Façades : Harmonie d'ensemble des façades. Matériaux non enduits interdits. En zones à dominante résidentielle, règles de composition en termes de rythme et de longueur (décrochements, grandes lignes, différenciations, soubassement) et matériaux pérennes et de qualité pour les soubassements.	Concilier respect de la topographie du terrain naturel (enjeux paysagers et environnementaux) et choix de conception et d'implantation des constructions. Limiter les conflits de voisinage. Garantir la qualité du paysage urbain et des paysages plus naturels. Veiller à la qualité architecturale et urbaine des façades par des efforts de composition et par l'emploi de matériaux de qualité. En En zone bien équipée, maintenir une diversité des fonctions (commerces, services...). En zone moins bien équipée, favoriser l'implantation de commerces et services de proximité et contribuer à leur maintien dans le temps en favorisant une diversité d'occupation.

	Pour les locaux d'activités, de commerce ou de services, hauteur du rez-de-chaussée convenant à diverses activités (3 mètres minimum en zone UA). En zone à dominante naturelle, pour les revêtements de type bardage, métal interdit et bois préconisé. <u>Toitures :</u> Conception de volumes simples et homogènes, non tronqués. Traitement des toitures avec soin telles une "cinquième façade" et localisation des ouvertures de toit en lien avec l'axe des baies des niveaux inférieurs. Utilisation de revêtements de qualité pour les toitures terrasses : végétalisation à privilégier et surfaces non réfléchissantes. En secteur UAp, toitures terrasses et de pente inférieure à 40° interdites (sauf pour les bâtiments accessoires). <u>Clôtures :</u> En zones urbaines et à urbaniser, clôture sur rue limitée à 1,80 mètre et clôture sur limite séparative à 2 mètres, sans créer de gêne pour la circulation au niveau des accès et carrefours. **Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1 m. La hauteur totale de ces clôtures, mur bahut compris, est limité à 1.80 m. Le dispositif de claire voie assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts, représentera au moins 50 % de la superficie du dispositif claire-voie.** En zones de loisirs (UL) et agricole (A), clôture limitée à 2 mètres. Autre type ou hauteur de clôture possible si contraintes techniques. En zone naturelle (N), clôture limitée à 1,50 mètre. Dans toutes les zones, perméabilité des clôtures sur limites séparatives sur tout ou partie du linéaire (sur la totalité en zones A et N). Si haie vive, de type champêtre et essences locales). En zones A et N, recul minimal des clôtures de 1 mètre le long des chemins ruraux inférieurs à 3 mètres de largeur. <u>Bâtiments accessoires :</u> En zones urbaines et à urbaniser, aspect extérieur soigné en harmonie avec les autres constructions. ~~Containers déchets à masquer et interdits côté rue.~~ <u>Installations techniques :</u> dissimulées/intégrées au bâti (antennes..)	Préserver la qualité des paysages naturels par l'usage de matériaux propices à une bonne insertion dans le site. Veiller à l'esthétique des toitures, éléments importants dans la volumétrie des constructions et la perception du paysage urbain. Traiter les toitures en harmonie avec les façades, notamment en termes de rythme et de composition. Veiller à la qualité de mise en œuvre des toitures terrasses pour leur durabilité, pour leur esthétique (vue plongeantes) et pour leur rôle écologique. En secteur patrimonial, prescrire pour les constructions principales les formes de toitures non traditionnelles. Hauteur définie pour permettre de protéger des regards notamment sur limites séparatives sans créer de grands masques urbains et sans créer de zones accidentogènes. **Le claire-voie permet la perception visuelle des espaces libres et espaces verts et représente environ 50 % du dispositif.** Hauteur supérieure possible si justifié (sécurité, pare-ballons...) notamment en secteurs isolés (zones UL et A). Hauteur réduite pour faciliter l'enjambement par le grand gibier. Permettre la circulation de la petite faune (y compris en ville). Respecter la flore et le paysage local, favoriser les essences propices au maintien de la faune locale. Ne pas gêner la circulation des engins agricoles. Veiller à la qualité d'ensemble des projets et à la qualité du paysage urbain. Limiter l'impact visuel et paysager d'éléments inesthétiques.
Article 12 : stationnement	<u>Règles générales</u> : Normes applicables à toute opération nouvelle ou qui modifie la norme, à réaliser en dehors des voies publiques. Possibilités de réduire les normes si mutualisation des aires de stationnement (à justifier dans le dépôt de l'autorisation). <u>Stationnement des véhicules motorisés</u> : Pour toutes les occupations du sol, définition de normes minimales de stationnement par tranche de surface de plancher et possibilités de dérogation par report en dehors de la parcelle ou par concession	Ne pas encombrer l'espace public et garantir des normes adaptées au fur et à mesure de l'évolution des constructions. Optimiser les surfaces à vocation de stationnement pour économiser le foncier et/ou limiter l'imperméabilisation des sols. Assurer des aires privées de stationnement voitures, poids lourds et livraison suffisantes mais sans surenchère pour ne pas gaspiller trop de foncier

	Pour l'habitat, réalisation de 50% au moins des stationnements en sous-sol ou en garage (70% en UAm), sauf impossibilité technique liée à la nature du sol, la taille et la configuration des parcelles. Pente maximale (5% puis 18%) pour les rampes d'accès et, sauf cas particulier, localisation des rampes en partie latérale ou à l'arrière des constructions. Dans le sous-secteur UCe1, permettre le stationnement sous forme de poches de stationnement. Pour les opérations d'habitat (collectif, lotissement) et pour les entreprises, réalisation de stationnement supplémentaire banalisé par tranche de 250 m² ou par tranche de 5 employés. Stationnement des cycles : Pour toutes les occupations du sol, définition de normes minimales de stationnement par tranche de surface de plancher, à réaliser, pour l'habitat, dans un local couvert et sécurisé et pour les autres dans un espace avec dispositifs d'attache. Espaces à rendre facilement accessibles depuis la voie publique. Stationnement handicapés : Pour les équipements recevant du public, 1 place pour 50 places. Pour l'habitat collectif, 5% des places à réserver à cet effet.	Economiser du foncier au profit de surface de plancher et limiter l'imperméabilisation du sol. Exigence supérieure dans le secteur le plus dense et le mieux desservi par les transports en commun (UAm). Permettre la constructibilité des petites parcelles. Faciliter l'accès et l'usage des parkings souterrains et préserver le paysage urbain d'aménagements peu esthétiques. Faciliter le stationnement dans le secteur de l'éco-quartier Prévoir quelques places de stationnement pour absorber les besoins « ponctuels » mais réguliers. Faciliter et favoriser la pratique du vélo pour les déplacements au quotidien. Sécuriser le stationnement des vélos. Rappel de la législation.
Article 13 : espaces libres, plantations et espaces protégés	Superficie minimale d'espaces verts : En zones urbaines et à urbaniser, part minimale d'espaces libres à végétaliser nuancée par secteurs (10% à 60%), dont la moitié au moins en pleine terre. Différents types d'espaces verts pris en compte avec coefficient de pondération (dalles-gazons, toiture végétalisée, sol stabilisé...) Qualité des espaces verts : Marges de recul à traiter en espace d'agrément végétalisé. Pour les opérations d'habitat de plus de 5000 m², aménagement d'un espace collectif ludique ou d'agrément d'au moins 500m². Ratio d'arbres de haute tige par tranche d'espaces verts et ratio d'arbres de haute tige par tranche d'aire de stationnement. ·Plantation existante à préserver autant que possible. Plantations aux abords des voies de chemin de fer : Préserver une distance minimale de 6 mètres entre les arbres de haute tige (houppier) et les voies de chemin de fer circulables. Espaces protégés : Dans les *espaces boisés classés* repérés, tout changement de nature à compromettre la conservation des boisements est interdit et toute coupe ou abattage est soumis à autorisation préalable. Dans les *espaces densément boisés* (haies, bosquets, talus boisés) repérés, coupes et abattages sur autorisation préalable motivée. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs. En cas d'abattage, il peut être demandé des plantations nouvelles compensatoires. Pour les *alignements ou séquences d'arbres* et pour les *vergers entretenus* repérés, coupes et abattages soumis à autorisation préalable et non admis en dehors des cas listés (sécurité, mauvais état, restructuration). Tout abattage est compensé par une plantation équivalente. Pour les *arbres remarquables* et pour les *parcs privés ou publics paysagers* repérés, coupes et abattages soumis à autorisation préalable motivée.	Limiter l'imperméabilisation du sol et l'infiltration des eaux de ruissellement, favoriser la biodiversité en milieu urbain, contribuer à l'absorption des gaz à effet de serre, embellir et agrémenter le paysage urbain. inciter à la végétalisation des toitures, des terrasses ou des murs façades et exiger une contrepartie à la densification. Veiller à la qualité paysagère d'aménagement des espaces libres pour l'agrément du cadre de vie (espaces de transitions, espaces collectifs, parking...) et permettre une meilleure insertion paysagère des constructions. Préserver la trame verte existante en ville. Respecter le paysage local. Garantir le bon fonctionnement du service ferroviaire. Protéger les différents éléments composant la trame verte communale en ville, en forêt et sur les collines agricoles, par application des articles L. 130-1 et L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Préserver la biodiversité végétale et animale et préserver les circulations biologiques. Préserver les caractéristiques paysagères des collines du Sundgau. Limiter le ruissellement des eaux de pluie et les risques de coulées de boue associés. Préserver les éléments végétaux jouant un rôle important d'absorption des gaz à effet de serre générés par la ville (déplacements, chauffage...). Protéger notamment en ville et sur les collines les arbres jugés remarquables de par leur essence, leur port ou leur âge.

	L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs. Tout abattage, est compensé par une plantation nouvelle.	
Article 14 : coefficient d'occupation du sol	Non réglementé dans toutes les zones.	Volonté de ne pas contraindre la densité (surface de plancher constructible) notamment sur les grandes parcelles. Encadrement de la densité par les autres articles (6, 7 8, 9 et 10).

Annexe III

Justifications des choix du document graphique (zonage)

La zone UC :

Elle correspond aux zones résidentielles exposées à des nuisances (bruit, qualité de l'air, risque d'accident) et plutôt isolées des centralités urbaines du fait d'infrastructures difficilement franchissables. Les nuisances sont liées en grande partie à la présence d'infrastructures majeures (chemin de fer et RN 66) et aussi, pour un secteur restreint, à la proximité d'un site industriel classé SEVESO (seuil bas).

La zone UC couvre tout le secteur compris entre la voie ferrée Strasbourg-Lyon, le canal et la zone d'activité. Plus précisément, elle inclut au sud, les constructions donnant sur la rue de la Tuilerie ainsi que le collège Saint-Ursule, à l'est les maisons riveraines de la zone d'activité, et au nord les quelques maisons situées entre la rue de l'Île napoléon et la zone portuaire du canal.

Exposée à des nuisances multiples et mal reliée aux commerces, services et équipements, la zone UC se caractérise par un niveau de constructibilité très modéré traduit dans les règles d'occupation du sol (restrictions dans le périmètre SEVESO, normes d'isolation acoustique), de hauteur (3 niveaux) et d'emprise au sol (50 % maximum).

La zone UC comprend deux secteurs spécifiques, l'un ouvert aux habitations pour les gens du voyage (secteur UCgv) et l'autre ouvert aux loisirs et habitations légères de loisirs (secteur UCl d'accueil d'une base nautique). Dans le secteur UCgv, la hauteur des constructions est réduite (1 niveau plus comble).

La zone UC comprend également un secteur UCe d'une superficie de ~~6.7~~ 1.5 hectares englobant les terrains de la zone d'activités limitrophes de la zone résidentielle et situés de part et d'autres de la rue du Commerce. S'y trouvent actuellement quelques entreprises tertiaires, commerciales et de petit artisanat qui se portent bien et par ailleurs des entreprises d'activités lourdes (production industrielle, imprimerie, ferrailleur...) fermées ou générant d'importantes nuisances pour la zone résidentielle attenante.

Le secteur UCe comprend un sous-secteur UCe1 pour la réalisation d'un projet d'ensemble de type éco-quartier à vocation mixte à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économiques et tertiaires compatibles avec le secteur résidentiel (loisirs, tertiaire, commerce, hôtellerie, petit artisanat). Dans ce

secteur, la hauteur sera de 4 niveaux + 1 attique situé en retrait de 1.50 mètres des façades principales avec une hauteur qui ne dépassera pas 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La zone UEi, entre la rue de la Charte et le futur éco-quartier d'une part et entre la rue de l'Industrie et les limites communales avec les communes avoisinantes d'autre part est transformée en zone UCe1. Le périmètre d'attente de projet est maintenu et permet de figer la situation (maintien des entreprises existantes et non reprise des friches) le temps de réfléchir à un projet d'ensemble.

Dans les réflexions, pour la programmation et l'aménagement de ce nouveau quartier envisagé, la prise en compte des nuisances liées à la circulation et aux activités proches restantes sera primordiale.

La zone UE :

Elle correspond aux zones à dominante d'activités économiques et comprend deux secteurs.

Le secteur UEi s'étend de l'extrémité nord du ban communal ~~de part et d'autre du canal et~~ jusqu'au canal en limite communale avec ILLZACH. Cette zone d'activités héberge des activités industrielles, portuaire, artisanales. Les périmètres de protection SEVESO dus au stockage d'hydrocarbures génèrent des restrictions (habitat, équipement public) sur une partie de la zone et des constructions riveraines.

La hauteur peut atteindre 20 mètres pour offrir une latitude importante aux activités et une règle incite à l'économie du foncier par l'aménagement des locaux d'activités sur plusieurs niveaux. L'aspect extérieur, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont réglementés en faveur d'une plus grande qualité des constructions et de leurs abords.

Une partie du secteur UEi, entre la rue de la Charte et le futur éco-quartier d'une part et entre la rue de l'Industrie et les limites communales avec les communes avoisinantes d'autre part est transformée en zone UCe1.

~~Sur une partie du secteur UEi, entre la rue de la Charte et le futur éco-quartier d'une part et entre la rue de l'Industrie et les limites communales avec les communes avoisinantes d'autre part, un périmètre d'attente de projet permettra de figer la situation (maintien des entreprises existantes et non reprise des friches) le temps de réfléchir à un projet d'ensemble en attendant une révision du document d'urbanisme venant fixer les règles d'urbanisation de ce secteur.~~

Le secteur UEc se situe à l'ouest de l'avenue Gustave Dollfus et comprend le site du nouveau Super U et ses abords immédiats. Le secteur UEc est spécifiquement réservé à l'accueil de grandes surfaces commerciales (jusqu'à 5000 m^2) mais il est ouvert à toutes les autres occupations du sol et notamment l'habitat (terrains au potentiel de reconversion).

Proche du centre-ville et bien situé par rapport à Mulhouse, le secteur UEc présente un niveau de constructibilité élevé. Cela se traduit dans les règles d'implantation (possible à l'alignement de la rue), d'emprise au sol (70%), de hauteur (4 niveaux) et un COS non réglementé.

Dans les réflexions, pour la programmation et l'aménagement de ce nouveau quartier envisagé, la prise en compte des nuisances liées à la circulation et aux activités proches restantes sera primordiale.