

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

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

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

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

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

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Kingersheim définit :

- une zone urbaine UA ;

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

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

4 - Adaptations mineures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Electricité

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

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

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

Gaz

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

9 - Lexique

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

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

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

CHAPITRE III – ZONE UC

Préambule (extrait du rapport de présentation)

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

Elle comprend :

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

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

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

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

3.1. Voirie

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

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

3.2. Accès

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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

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

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

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

Règles particulières au secteur UCa :

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

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

Règles particulières au secteur UCb :

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

Règles architecturales particulières du plan de zonage :

- 6.5** Le long de la section du Faubourg de Mulhouse matérialisée au plan de zonage, les façades des constructions donnant sur le Faubourg de Mulhouse devront s'implanter dans une bande de 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.6** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

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

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

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

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

Règles particulières du plan de zonage :

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

Règles spécifiques au secteur UCb :

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

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

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

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

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

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

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs :

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

Dans le secteur UCa :

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

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

Dans le secteur UCb :

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

Dans le secteur UCs :

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

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

11.1 Dispositions générales

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

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

11.2 Dispositions particulières : Clôtures

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

Sur rues et places :

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

11.3 Dispositions particulières : Toitures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les aires de stationnement-:

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

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

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

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

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

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

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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