Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
REGION DE GUEBWILLER

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA RÉGION DE GUEBWILLER
DE LA SÉANCE DU
11 avril 2023**

L'an deux-mille-vingt-trois, le onze avril à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller s'est réuni dans la salle des séances du siège de la Communauté de Communes, sous la présidence de Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la CCRG.

Nombre de Conseillers élus : 41
Nombre de Conseillers en fonction : 41
Nombre de Conseillers présents : 34
Quorum : 21

Présents :
Dominique ABADOMA – Josiane BRENDER-SYDA – Yves COQUELLE – Annie DITTRICH – Christian FACCHIN – Jean-Jacques FISCHER – Patrice FLUCK – Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Jean-Luc GALLIATH – Claudine GRAWEY – Guy HABECKER – Maud HART – Philippe HECKY – Daniel HINDELANG – Marc JUNG – Yann KELLER – Francis KLEITZ – Francis KOHLER – Marianne LOEWERT – Luc MARCK – Roland MARTIN – Angélique MULLER – Claude MULLER – Aurélie OTTMANN – Fleur OURY – Karine PAGLIARULO – Jean-Pierre PELTIER – Marcello ROTOLO – Sylviane ROTOLO – André SCHLEGEL – Marie-Josée STAENDER – César TOGNI – André WELTY – François WURTZ –

Ont donné procuration :
Daniel BRAUN à Francis KLEITZ – Hélène CORNEC à Josiane BRENDER-SYDA – Anne DEHESTRU à Claudine GRAWEY – Alain FURSTENBERGER à Angélique MULLER – Marie-Christine HUMMEL à André SCHLEGEL –

Absents non excusés :
Maurice KECH – Grégory STICH –

Assistaient en outre à la séance :
Des agents de la CCRG
Camille RÉGIS, ENEIS by KPMG
La presse locale
Des auditeurs

Secrétaires de séance :
César TOGNI, assisté par Éric GILBERT, Directeur Général des Services de la CCRG

Monsieur le Président ouvre la séance en saluant les Conseillers régulièrement convoqués le 31 mars 2023 et présente les excuses et procurations des Conseillers absents.

Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 20 avril 2023
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo
Le Secrétaire de séance, César Togni

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Point 12. URBANISME

12.1- Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Soultz *(JFB)*

Ce point est présenté par Monsieur le Vice-Président Francis Kleitz.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz approuvé le 12 juillet 2016.

Vu les avis émis par les personnes publiques associées, les résultats de la mise à disposition du public et l'exposé des motifs portés à la connaissance du public pendant six semaines à compter du 19 décembre 2022.

Considérant que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Soultz (cf. annexe 20) telle qu'elle est présentée au Conseil de Communauté est prête à être approuvée conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que les différents points constitutifs de la procédure de modification par voie simplifiée présentent des motivations d'intérêt général et permettent de répondre aux besoins de la CCRG et de la commune de Soultz :

- *Autoriser, sous conditions, la construction de logements liés aux activités admises en zone 1-AUe, correspondant à l'extension de la zone économique de l'Aire d'Activités du Florival sur le ban de Soultz.*
- *Récupérer les eaux pluviales en zone 1-AUe.*
- *Veiller à l'application de la réglementation énergétique.*

Par arrêté préfectoral du 6 août 2018, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller a acquis la compétence *Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale*.

Dès lors, la CCRG a compétence pour approuver les modifications des PLU des communes membres tant que le PLU intercommunal (PLUi) n'est pas approuvé.

Lors de sa délibération du 8 décembre 2022, le Conseil de Communauté a approuvé le principe et les objets du projet de modification simplifiée du PLU de Soultz et validé les modalités du porter à connaissance de la modification auprès du public.

La procédure de modification du PLU de Soultz a été engagée au mois d'avril 2021.

L'ADAUHR-ATD avait été mandatée pour assurer la maîtrise d'œuvre de ce projet.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Les modalités de publicité suivantes ont été mises en œuvre :

- Les pièces du dossier du projet de modification simplifiée ont été mises à la disposition du public au siège de la CCRG et en Mairie de Soultz durant six semaines, du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par une mention dans les annonces légales du journal *DNA* diffusé dans le département du Haut-Rhin le 10 décembre 2022 et mises en ligne sur le site Internet de la CCRG.
- Elles ont également fait l'objet d'un affichage au siège de la CCRG et en Mairie de Soultz au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la consultation.

Le projet de modification simplifiée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe).

Par un avis rendu le 12 octobre 2022, la MRAe a pris la décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Durant la phase de la mise à la disposition du public du projet, aucune observation n'a été enregistrée sur les registres ou sur l'adresse courriel dédiée.

Les personnes publiques associées ont reçu un exemplaire du projet de modification simplifiée avant la mise à disposition du public dans un délai leur permettant de formuler leurs avis.

Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon a émis un avis écrit et indiqué que le projet de modification est compatible avec les orientations du SCoT.

La Chambre d'Agriculture Alsace (CAA) a émis un avis écrit et indiqué qu'elle ne s'oppose pas au projet. Cependant, elle souhaite que la CCRG puisse assurer le maintien de la vocation d'activité artisanale et d'accueil d'entreprises de cette zone sur le long terme.

La Collectivité européenne d'Alsace (CeA) a émis un avis écrit et indiqué qu'elle n'avait pas de remarques à formuler sur le projet.

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Alsace Eurométropole a émis par écrit un avis favorable au projet. Néanmoins, elle souhaite que la possibilité de réalisation des logements soit autorisée uniquement si elle est destinée aux personnes dont la présence permanente est réellement indispensable pour assurer la gestion ou le bon fonctionnement de l'entreprise. En outre, elle s'interroge sur l'exemption de construire sur 30 % de la surface du terrain et les difficultés que cela peut générer pour les entreprises à trouver l'équilibre entre la répartition de leurs différents espaces fonctionnels.

Compte tenu de l'absence d'observations du public et des avis favorables de la CCI, de la CeA, de la CAA et du SCoT, il est proposé de maintenir le dossier tel que mis à la disposition du public et transmis aux personnes publiques associées.

En effet, le PLUi à venir confortera le caractère à vocation économique de cette zone sur le moyen et long terme.

En ce qui concerne le logement, les entreprises sont déjà soumises dans le projet de règlement à des règles strictes destinées à ne pas dévoyer le caractère économique de la zone.

Enfin, dans le cadre du PLUi, la collectivité mène une réflexion d'ensemble sur la densification des zones d'activités afin d'en optimiser le potentiel.

Le Bureau, réuni le 28 mars 2023, a émis un avis favorable.

Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 20 avril 2023
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo
Le Secrétaire de séance, César Togni

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- *d'approuver la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Soultz telle qu'elle est annexée à la présente délibération, dans la mesure où elle est rendue nécessaire pour la concrétisation des objectifs tels qu'exposés dans le considérant développé ci-dessus*
- *d'afficher la présente délibération au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Soultz durant un mois*
- *de publier une mention de cette décision dans un journal diffusé dans le département*
- *de mettre le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, en Mairie de Soultz et en Préfecture du Haut-Rhin, aux jours et heures habituels d'ouverture*
- *de rendre la présente délibération exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées*
- *de transmettre la présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'Arrondissement de Thann-Guebwiller*
- *d'habiliter Monsieur le Président à signer tout document se rapportant aux présentes décisions.*

Ce point est adopté à l'unanimité dont cinq procurations – *Daniel Braun – Hélène Cornec – Anne Dehestru – Alain Furstenberger – Marie-Christine Hummel –*.

Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 20 avril 2023
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo
Le Secrétaire de séance, César Togni

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

ANNEXE 20

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

SOULTZ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
REGION DE GUEBWILLER
www.cc-guebwiller.fr

1. Exposé des motifs

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2023

Le Président

ALSACE Collectivité européenne

ADAUHR ATD Alsace

Avril 2023

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Exposé des motifs

La commune de Soultz dispose d'un PLU approuvé le 12 juillet 2016.

Il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer ce document sur trois points mineurs, à savoir :

- L'autorisation, sous conditions, de la construction de logements liés aux activités admises en zone 1-AUe, correspondant à l'extension de la zone économique du Florival sur le ban de Soultz (article 2).
- La récupération des eaux pluviales en zone 1-AUe.
- L'application de la règlementation énergétique.

Ces points à modifier sont explicités dans le document « 2. Note de présentation ».

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

SOULTZ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
REGION DE GUEBWILLER
www.cc-guebwiller.fr

2. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2023

Le Président

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

Avril 2023

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

SOMMAIRE

1. Autorité compétente pour modifier le PLU de Soultz 3

2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée 3

3. Objets de la procédure 5

3.1. Mixité fonctionnelle en zone 1-AUe 5
3.2. Récupération des eaux de pluies en zone 1-AUe 7
3.3. Application de la règlementation énergétique 8

4. Incidences de la procédure 9

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux 9

6. Contenu du dossier 9

7. Informations concernant l'aménagement de la zone 1-AUe 10

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

1. Autorité compétente pour modifier le PLU de Soultz

La Communauté de communes de la Région de Guebwiller a acquis la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes membres par délibération en date du 3 mai 2018.

En conséquence, c'est la Communauté de communes qui est compétente pour approuver les modifications et mises en compatibilité des documents d'urbanisme de ses communes membres.

2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent 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.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L153- 45 du code de l'urbanisme sont réunies, c'est-à-dire que le projet de modification :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification par voie simplifiée est également expressément prévue pour rectifier une erreur matérielle.

Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée.

Elles sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- La Communauté de communes délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public ;
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- La mise à disposition du public a lieu pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans la mairie concernée ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse y consigner des observations le cas échéant.
- À l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de communes en présente le bilan au conseil communautaire qui approuve la modification simplifiée n°1 du PLU par délibération motivée.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

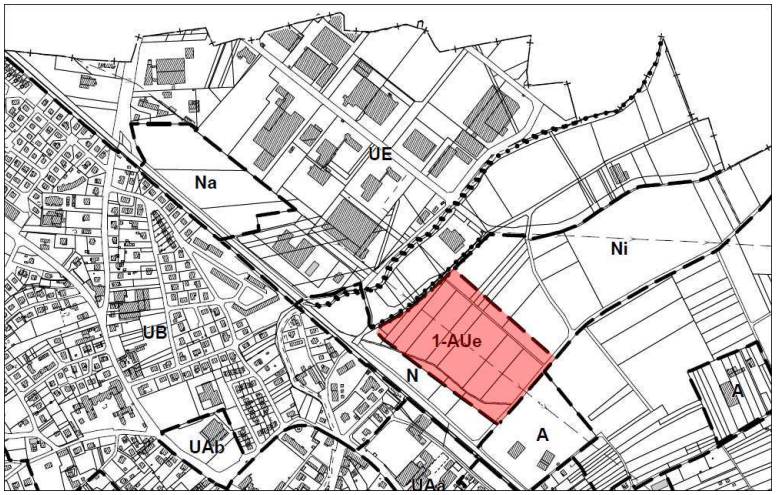
3. Objets de la procédure

3.1. Mixité fonctionnelle en zone 1-AUe

3.1.1. Présentation

L'extension de la zone économique du Florival sur le ban de Soultz est classée en zone 1AUe dans le PLU en 2016. Elle présente une superficie de 4,8 ha.

Extrait du zonage du PLU approuvé (la zone en question apparait en rose)



Dans cette zone d'urbanisation future, qui fait l'objet d'un permis d'aménager, l'article 2 du règlement écrit du PLU autorise les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services public ou d'intérêt collectif et d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

La Communauté de Communes, qui maitrise l'aménagement de cette zone, souhaite tenir compte des nouvelles façons de travailler en ouvrant ainsi la possibilité d'autoriser sous conditions des logements dans cette zone 1-AUe.

Il s'agit d'admettre la construction d'un seul logement par bâtiment d'activités, et ce seulement s'il est lié à une activité admise dans la zone et s'il ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher.

De surcroit, le logement devra être incorporé à l'étage du bâtiment d'activités et ne pourra être réalisé que de façon concomitante ou ultérieure à la construction du bâtiment d'activités auquel il est lié.

Cette nouvelle disposition vise à encourager la mixité fonctionnelle et à prendre en compte les nouvelles façons de travailler. Elle participera de fait à :

- Rapprocher logement et travail ;
- Diminuer les déplacements pendulaires ;
- Ouvrir la zone d'activités à de nouvelles opportunités, notamment des implantations tertiaires innovantes qui ont de plus en plus recours à cette forme de mixité entreprise-logement ;
- Optimiser le foncier disponible et économiser les énergies en imposant des bâtiments uniques avec activités au rez-de-chaussée et logement à l'étage ;
- Favoriser un quartier d'activités animé, offrant un cadre de travail et une qualité de cadre de vie, et non une zone d'activité mono fonctionnelle et isolée, à l'écart.

La présente procédure s'attache ainsi à autoriser la construction de logements liés aux activités admises en zone 1-AUe, sous conditions (article AU 2 du règlement écrit, paragraphe 2.4, page 32).

3.1.2. Dispositions modificatives

3.1.2.1. Règlement avant modification

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

2.4 **Dans la zone 1-AUe**, les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

3.1.2.2. Règlement après modification

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

2.4 **Dans la zone 1-AUe**, les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

Un logement par unité foncière, s'il est lié aux activités admises et dans la limite d'une surface de plancher de 120 m². Le logement devra être incorporé au bâtiment d'activités et situé à l'étage du bâtiment. Le logement ne pourra pas être plus grand que la partie activité.
La création du logement doit être concomitante ou ultérieure à la construction du bâtiment d'activités.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

3.2. Récupération des eaux de pluies en zone 1-AUe

3.2.1. Présentation

Afin de limiter la consommation d'eau potable, le règlement de la zone 1-AUe est modifié pour imposer la récupération des eaux pluviales.

3.2.2. Dispositions modificatives

L'article 4 de la zone 1-AUe est modifié comme suit :

3.2.2.1. Règlement avant modification

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales des voiries et des surfaces imperméabilisées de la partie privative (hors toitures) seront collectées via des conduites de 300 mm à 700 mm vers le bassin de rétention pluviale existant.
Les eaux pluviales de toitures seront recueillies et évacuées par des puits d'infiltration mis en place sur chaque parcelle.

3.2.2.2. Règlement après modification

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales des voiries et des surfaces imperméabilisées de la partie privative (hors toitures) seront collectées via des conduites de 300 mm à 700 mm vers le bassin de rétention pluviale existant.
Les eaux pluviales de toitures seront recueillies et évacuées par des puits d'infiltration mis en place sur chaque parcelle.
De plus, une citerne de récupération des eaux de pluie est obligatoire sur chaque parcelle. L'eau sera ainsi réutilisée à des fins privées (arrosage, etc…).

3.3. Application de la règlementation énergétique

3.3.1. Présentation

Dans le cadre de l'élaboration du PLU des dispositions particulières concernant les normes énergétiques avaient été introduites.

Il s'agissait d'anticiper l'entrée en vigueur de la RE2020 en imposant aux constructions nouvelles une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Depuis l'entrée en application de la RE2020 le 1er janvier 2022, ce dispositif d'anticipation est obsolète. La présente modification simplifiée est l'occasion de supprimer ces mentions devenues inutiles.

3.3.2. Dispositions modificatives

La modification concerne l'article 15 de l'ensemble des zones (UA, UB, UE, AU, A et N).

3.3.2.1. Règlement avant modification

15.1 Performances énergétiques

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

Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

3.3.2.2. Règlement après modification

15.1 Performances énergétiques

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

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

4. Incidences de la procédure

La présente procédure n'aura pas d'incidences négatives sur le site et l'environnement. En effet, elle :

- Ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire, au contraire elle introduit des mesures d'optimisation du foncier disponible en étageant la mixité fonctionnelle prévue ;
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. Les terrains concernés ne présentent aucun enjeu biologique particulier ou espèce végétale protégée ;
- Ne génère pas d'impact négatif sur les flux de déplacement, au contraire elle vise à diminuer ponctuellement les flux domicile-travail.

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

6. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes (seul le règlement écrit est modifié) :

1. Exposé des motifs
2. Note de présentation
3. Règlement écrit modifié

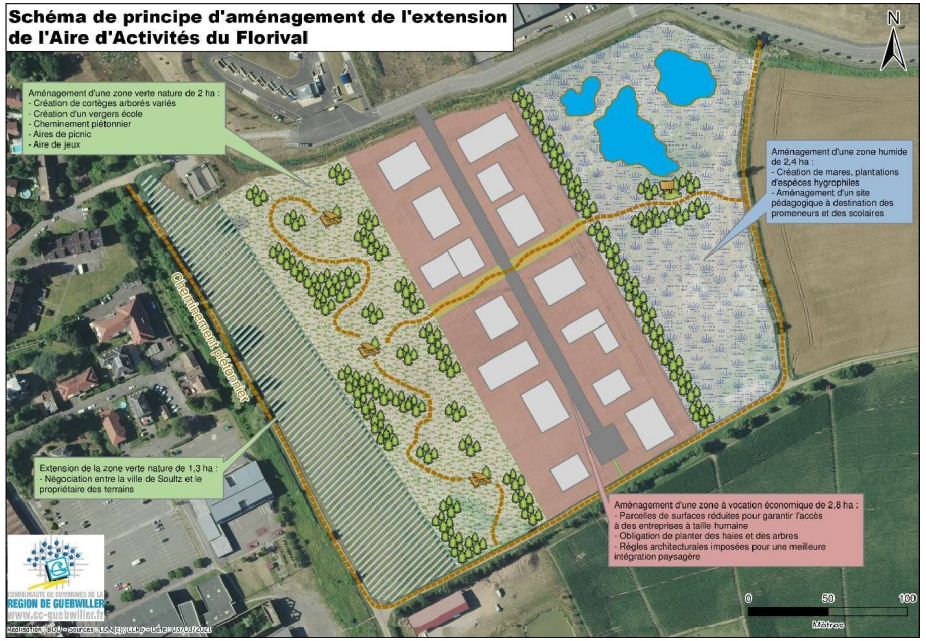
7. Informations concernant l'aménagement de la zone 1-AUe

La zone 1-AUe fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 9 août 2021 (PA 068 315 21 B0001 M01). Les travaux de viabilisation du site ont démarré en janvier 2022. Ils devraient être achevés fin d'année 2022, début d'année 2023. Au total, la zone proposera 14 lots pour une surface plancher estimée à 19 401 m². La commercialisation des lots devrait démarrer au deuxième trimestre 2023.

Une zone réduite de 2 hectares

Bien que le PLU de Soultz accorde une surface de 4,8 hectares pour la zone 1-AUe. La CCRG, en concertation avec les riverains et la Ville de Soultz, a fait le choix de réduire l'impact de l'aménagement du site. En effet, le permis d'aménager porte sur une surface de 2,8 hectares. Ainsi, 2 hectares ne feront pas l'objet de viabilisation.

Cette surface sera basculée en zone N dans le projet de futur PLUi en cours d'élaboration. Elle sera traitée en zone tampon entre la zone d'activités et les quartiers résidentiels et agrémenter pour devenir un espace végétalisé de détente et de promenade.



CCRG 2021

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Un permis d'aménager exempté d'évaluation environnementale

La partie de la zone 1-AUe concernée par le permis d'aménager a été soumise à une demande d'examen cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. La DREAL Grand Est, par son avis rendu le 6 août 2021, a décidé de ne pas soumettre le permis à évaluation environnementale.

La DREAL note néanmoins les éléments suivants :

1. *Les impacts liés à la consommation et à l'artificialisation d'espace, pour lesquels le pétitionnaire devra démontrer la cohérence de son projet au regard des disponibilités actuelles à l'échelle intercommunale de la CCRG.*

À cette remarque la CCRG indique que la collectivité a la charge de trois zones d'activités. La première, à Raedersheim, ne propose plus de terrain disponible pour l'accueil d'entreprises. La seconde, à Bergholtz, propose une surface de 1,2 hectare en continuité des activités existantes. Néanmoins, cette surface est inscrite au PLU de Bergholtz comme emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un équipement public communal. La zone de Bergholtz est donc pleine.

Enfin, l'Aire d'Activités du Florival (AAF) dont la vocation principale est industrielle, offre également une partie de surfaces pour les artisans. La collectivité mène depuis près de deux ans un long travail de résorption des dents creuses et de reprise des friches. À ce jour, tous les terrains et bâtiments de ces typologies font l'objet de projets par des investisseurs. L'AAF propose encore cinq parcelles libres destinées à du petit artisanat pour une surface totale d'environ cinquante ares. Aussi, la CCRG a décidé du lancement de l'extension 2 de l'AAF, objet de la présente modification, afin d'être en mesure de proposer des terrains aux futurs investisseurs dès 2023.

En ce qui concerne le reste du territoire, les autres espaces économiques sont gérés par les communes. Il peut être noté 1,5 hectare libre dans la ZAID de Buhl se répartissant entre trois espaces de tailles équivalentes. Deux parcelles sont enclavées en fond de zone sans visibilité depuis la rue de la Fabrique. Leur situation rebute jusqu'à présent tous les investisseurs. La troisième parcelle fait l'objet d'une rétention par ses propriétaires qui n'accepteraient de la céder que dans le cadre d'un projet d'intérêt général (maison de santé, école, etc.).

Pour ce qui est du potentiel de reconversion des friches vers de l'activité industrielle ou artisanale, seul deux sites sont recensés. Le premier dans la ZAID de Buhl d'environ 20 ares dont le propriétaire mène un projet de reprise avec le soutien de la CCRG. Un second à Lautenbach-Zell, pour lequel le propriétaire prévoit un aménagement mixte entre résidentiel et cellules de stockage pour particuliers et entreprises.

Dès lors, le projet d'extension 2 de l'AAF apparaît comme indispensable au maintien d'un secteur économique pérenne à l'échelle intercommunale.

2. *Les impacts liés au franchissement du cours d'eau « Rohrgraben » et à la proximité d'enjeux d'inondation, pour lesquels le pétitionnaire devra s'assurer des conditions de faisabilité de l'ouvrage de franchissement, notamment au regard de la capacité hydraulique en cas de crues, du risque d'érosion des berges et de la transparence de l'ouvrage aux embâcles.*

Sur ce thème, la CCRG a pris l'attache de la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin (DDT) et plus spécifiquement de la police de l'eau. En effet, l'AAF fait l'objet d'un arrêté préfectoral Loi sur l'eau. Aussi, dès la phase de faisabilité du projet les services de la DDT ont été associés pour garantir le respect de l'ouvrage face aux risques de crues et d'érosion des berges. L'ouvrage d'art proposé a ainsi reçu un avis favorable de la police de l'eau.

3. *Les impacts liés à la présence d'une ligne électrique de haute tension susceptible de présenter des enjeux de compatibilité avec les opérations projetées ainsi que l'exposition aux ondes électromagnétiques des usagers du site, pour lesquels, il revient au maître d'ouvrage d'étudier les enjeux liés.*

La ligne électrique haute tension de 63 kv traversant la zone 1-AUe est prise en compte dans le projet d'aménagement. Il existe un pylône sur le site qui fera l'objet d'un périmètre d'inconstructibilité dont le rayon sera de 10 mètres. Les constructions sous la ligne électrique seront limitées à une hauteur de 8 mètres. Les établissements recevant du public, aire d'accueil des gens du voyage ou les équipements accueillant des enfants seront interdits de construction sous la ligne.

Les plantations d'arbres seront limitées dans le périmètre de la ligne haute tension. En effet, les arbres de haut jet ou à hautes tiges n'y seront pas autorisés pour ne pas générer un risque de décrochage des câbles en lien avec la chute de branches.

4. *Les impacts liés à la proximité immédiate de zones à vocation d' « espaces naturels » classées N et NI dans le règlement graphique du PLU, proximité qui présente :*
    a. *Des enjeux de fragmentation de l'espace naturel, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage d'étudier les enjeux liés*
    b. *Des enjeux liés aux possibilités de surverse en cas de crue et d'étudier la compatibilité du projet en conséquence.*

Il convient de préciser que les zones N et NI à proximité immédiate de la zone 1-AUe sont exclusivement à vocation agricole et plus spécifiquement dédiées à de la grande culture (maïs et blé d'hiver principalement). Le classement en N à l'ouest de la zone 1-AUe avait pour objectif d'empêcher toute construction, y compris agricole, à la frange entre la partie résidentielle de Soultz et sa partie industrielle afin de conserver un espace tampon. Le classement en zone NI à l'est était liée au risque d'inondabilité en cas de crue centennale et porte donc la volonté d'y exclure toute construction y compris agricole. Aussi, la notion de fragmentation d'espace naturel ne paraît pas adaptée à la situation réelle du site concerné.

Néanmoins, la zone 1-AUe est aujourd'hui exploitée par un agriculteur sous un contrat de type commodat avec la CCRG. La CCRG est propriétaire des terrains depuis plus de dix ans car la volonté d'étendre l'AAF sur cet espace remonte à 2007. Le PLU de Soultz approuvé en 2016 avait conduit d'ailleurs à conforter le principe de l'extension de l'AAF sur cette partie de la commune. Tout comme le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en 2016 qui indique cette zone d'extension dans les annexes du DOO. L'exploitant agricole en place était au fait de l'aménagement prévu et avait depuis longue date anticipé la fin de son bail agricole. Il avait bénéficié d'indemnisations de pertes de fumure et d'irrigation de la part de la CCRG.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Si l'espace agricole se retrouve ainsi réduit, il n'en est pas de même de l'espace naturel qui connaîtra un effet inverse. Comme énoncé précédemment, la zone 1-AUe sera aménagée pour des activités industrielles et artisanales sur 2,8 hectares. Le reste des 2 hectares sera reclassé en zone N au futur PLUi. Bien que la destination de cette future zone soit orientée vers le loisir et la détente, elle sera aménagée avec des plantations de bosquets, de haies, d'arbres de haut jet et d'un verger école. Un cheminement en gravier/gazon guidera le promeneur et proposera des panneaux ludiques sur la faune et la flore. La proximité immédiate de l'école élémentaire Kraft de Soultz fera de cet espace un lieu d'apprentissage idéal pour la sensibilisation des plus jeunes aux enjeux environnementaux.

Sur la façade est de la zone 1-AUe se trouve la zone d'épandage des crues centennales réalisée dans le cadre de l'arrêté Loi sur l'eau de l'AAF. Ce terrain de 2,4 hectares environ fait l'objet d'un projet de création de zone humide en lien avec le SAGE de la Lauch et en accord avec la Police de l'Eau. À terme, des mares seront créées faisant naître un milieu unique dans le secteur. Quasiment toute la zone humide sera protégée de l'anthropisation. Seul, un cheminement traversant permettra de rejoindre la zone d'activités et le chemin rural à l'est de la future zone humide. Hormis ce passage, la zone humide sera interdite d'accès. En outre, ce chemin traversant s'inscrira comme une trame verte puisqu'il fera la jonction entre les futures zones de loisir/détente et humide. L'ensemble du site se veut donc perméable aux déplacements de la faune.

Parallèlement à ces éléments, la zone 1-AUe est située dans le Périmètre de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques de Soultz. À ce titre, la CCRG a pris l'attache des services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) pour favoriser une insertion harmonieuse du site dans le PPM. Ainsi, une frange arborée composée d'arbres de hautes tiges sera plantée sur toute la bordure est de la zone 1-AUe.
Par ailleurs, pour favoriser une insertion qualitative des lots à construire, la CCRG a rédigé avec un architecte cinq fiches conseils intégrées au sein d'un règlement de lotissement portant :

- sur l'implantation des bâtiments sur la parcelle
- la volumétrie des bâtiments
- les coloris et les matériaux
- les plantations
- les clôtures.

Le règlement de lotissement propose également que 30 % de la surface du terrain sur lequel se trouve l'entreprise seront exempts de toute construction de quelque nature que ce soit.

En ce qui concerne le risque de crue, la zone 1-AUe et plus largement l'AAF ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral Loi sur l'eau. Le zonage retenu tient compte de cet arrêté et des modélisations de crues produites pour le dossier Loi sur l'eau. Ainsi, la zone d'épandage destinée à accueillir la surverse en cas de crues est située à un niveau NGF inférieur à celui de la zone 1-AUe. Les travaux Lois sur l'eau avaient conduit la CCRG à réaliser cet aménagement, via le décaissement de plusieurs centaines de m^3 de terres, pour contenir l'aléa et l'empêcher de s'éprendre dans la zone d'extension de l'AAF. En cas de débordement de la zone d'épandage, les eaux surnuméraires s'écouleraient dans les champs au sud de l'AAF actuelle et à l'est de la zone 1-AUe. Cet écoulement est facilité par la topographie dont les cotes basses se déclinent sur un axe allant de la zone 1-AUe vers l'échangeur routier D83-D430.

5. *Les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales susceptibles de générer une accélération des écoulements en aval, voie d'impacter le milieu récepteur, pour lesquels le règlement de lotissement, joint au dossier, prévoit un rejet à débit régulé dans le réseau collectif et pour lesquels, il revient néanmoins au maître d'ouvrage de privilégier une gestion par infiltration à la source, conformément aux principes de « gestion intégrée » des eaux pluviales de la doctrine régionale consultable sur le site internet de la DREAL.*

Le règlement de lotissement renvoie vers les prescriptions en vigueur indiquées par le gestionnaire des eaux d'assainissement en l'occurrence la CCRG. La note du service assainissement de la CCRG jointe avec le permis d'aménager précise les éléments suivants :

- Ce projet sera réalisé en séparatif ; le raccordement des eaux pluviales, de drainage, de toiture et de surface est interdit sur le réseau collectif d'eaux usées
- Conformément à l'article 12 du règlement d'assainissement, toute construction doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau collectif ou le milieu naturel et, si possible, de les conserver sur la parcelle (infiltration, stockage…).

La notion de gestion intégrée des eaux pluviales est donc bien prise en compte.

Conclusion

L'objectif de la modification de la zone 1-AUe vise essentiellement à garantir la mixité fonctionnelle de ce secteur en permettant aux chefs d'entreprises de concilier lieu de travail et logement. Les bouleversements conséquents à la pandémie ont montré le lien ténu entre activité et habitat. En offrant cette possibilité à des investisseurs, la CCRG entend répondre à une demande de notre temps.

L'aménagement de cette zone s'accompagne d'un enjeu de réduction de la surface consacrée aux activités économiques. Avec 2 hectares de terrain valorisés en zone naturelle, le projet vise, in fine, à une acceptabilité sociale entre des riverains à la recherche de vert et des entrepreneurs à la recherche d'un confort de travail. Le site en question par sa localisation géographique permet cette conciliation tout en limitant l'impact environnemental de son aménagement et en garantissant des emplois dont le territoire a besoin. L'incidence de la modification du PLU de Soultz est donc positive.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1

SOULTZ

3. Règlement modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2023

Le Président

Avril 2023

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES..... 2
CHAPITRE I – ZONE UA..... 8
CHAPITRE II – ZONE UB.....17
CHAPITRE III – ZONE UE.....25
CHAPITRE IV – ZONE AU.....31
CHAPITRE V – ZONE A.....39
CHAPITRE VI – ZONE N.....45
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....51

Les modifications apportées concernent les articles AU 2 et AU 4 du règlement écrit, pages 32 et 34. Elles apparaissent en rouge.

De plus, les dispsitions rendues inutiles suite à l'entrée en vigueur de la RE2020 sont supprimés dans les articles 15 de toute les zones :
Zone UA : page 15
Zone UB : page 23
Zone UE : page 29
Zone AU : page 37
Zone A : page 43
Zone N : page50
Elles apparaissent en ~~rouge barré~~.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soultz tel que délimité sur les plans de zonage. Le territoire est scindé en deux entités distinctes, dont l'une représente la forêt reculée de Soultz. Le centre ancien fait l'objet d'un plan de détail qui fixe certaines prescriptions architecturales et environnementales.

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 des P.O.S. approuvés de Soultz-Ville et de la Forêt reculée de Soultz.

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.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 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. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du ***13 décembre 2012.***

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du ***13 décembre 2012.***

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du ban, conformément à la délibération du Conseil Municipal du ***20 juin 2014.***

2.6. **LOTISSEMENTS :** Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.
En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

2.7 **Cour commune**
Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.
Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

2.8 INFRASTRUCTURES
Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996 modifié en 2013*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.
Les routes express sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet.
Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de SOULTZ définit :

- une zone urbaine UA qui comprend les secteurs UAa et UAb;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa et UBb;
- une zone urbaine UE;
- une zone à urbaniser 1-AU;
- une zone à urbaniser 2-AU;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Azh;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne,Nf, Ni et Nzh.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonages.

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Soultz, sauf dispositions locales particulières du règlement, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

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

<u>Electricité</u>

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.

<u>Gaz</u>

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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

8. GLOSSAIRE

Annexe :
Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

Attique :
Etage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.
Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 de la façade principale du bâtiment.

Carport :
Abri totalement ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries**.**

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

Combles :
Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

Construction principale :
Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

Niveau droit :
Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

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

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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CHAPITRE I – ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au noyau médiéval homogène de Soultz.
S'y ajoutent un secteur UAa contigu au cœur médiéval, et qui constitue une extension fonctionnelle du centre à usage d'équipements et de services, ainsi qu'un secteur UAb représentant une ancienne soierie, friche industrielle dont la reconversion participe à la mise en valeur du noyau ancien et le site d'un supermarché.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage de production industrielle, ainsi que les exploitations agricoles ou forestières et les entrepôts.

1.2. Les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.3 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'installation de caravanes,
- les terrains de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.

1.6 La suppression, la modification ou la réduction des espaces verts ou boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

1.7 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1.8 La démolition des éléments architecturaux (bâtiments, façades, murs, etc….) localisés sur le plan de détail au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que tous travaux compromettant leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

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

2.1 **Sauf dans le secteur UAa**, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

2.2 **Dans le secteur UAa,** toutes occupations et utilisations du sol à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.

2.3 **Dans le secteur UAb,** toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter les orientations d'aménagement du présent PLU.

2.4 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.

2.5 L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.

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

2.7 Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher à usage d'habitation la réalisation de 30% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.

2.8 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces classés à conserver au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.9 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

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

3.1 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès

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

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.
Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.
Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.
Piscines: Si l'infiltration sur le site est impossible, les eaux de piscines pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées après arrêt des traitements chloriques trois jours auparavant avec un débit limité à 5 l/s.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle, l'infiltration est donc privilégiée. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:
– évacuation vers un puits d'infiltration de diamètre 1 m et de profondeur 3 m
– Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales – contenance 3 m 3, avec un débit de fuite de 5 litres/seconde/hectare.
– Réutilisation – à préciser lors du projet.
Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet. Le raccordement se fera en diamètre 200.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

Article UA 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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

6.1. Dans le cas général, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades lorsque celui-ci est clairement défini. Toutefois :

- dans le secteur UAa, les constructions devront respecter un recul de 10 m au moins par rapport à la rue de la Marne,
- dans le secteur UAb, les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait de ce dernier. En cas de retrait, la marge de recul devra être traitée en espace vert planté.

6.2. Le long des murs à conserver figurant sur le plan de détail, les constructions devront observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport au mur protégé si leur hauteur est supérieure à celle du mur.
Si leur hauteur n'excède pas celle du mur, la construction à édifier pourra s'adosser au mur protégé.

6.3 Les éléments de construction indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

6.4 Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des berges des cours d'eau et/ou des fossés.

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

Sauf dans les secteurs UAa et UAb :

7.1 **Dans les 15 premiers mètres de profondeur du terrain** et sauf dispositions particulières du plan de détail, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
Toutefois, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives si la continuité urbaine est assurée par un mur en pierre de 2 mètres de hauteur minimum éventuellement percé d'un porche.

7.2 Lorsqu'il existe sur le terrain voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la construction à édifier ne pourra s'implanter sur la limite séparative concernée. Elle devra s'implanter de telle sorte qu'une distance de 80 centimètres au moins et 1,20 mètre au plus soit maintenue entre les deux constructions (schlupf).

7.3 **Au-delà de la profondeur de 15 mètres** et sauf dispositions particulières au plan de détail**,** la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- Lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction projetée ne pourra dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite.

Dans les secteurs UAa et UAb :

7.4 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, sur le site de la soierie faisant l'objet d'orientations d'aménagement, l'implantation sur les limites séparatives de propriété est admise.

Dans tous les cas et dans toute la zone secteurs inclus :

7.5 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 UA8.

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

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

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction projetée.

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 m au faîtage. Toutefois, les immeubles, parties d'immeubles, îlots, monuments répertoriés au plan de détail doivent être conservés dans leur aspect ou volumétrie d'origine.

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

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

11.1. Dispositions générales
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les travaux sur les bâtiments à valeur patrimoniale, repérés sur le plan de détail pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

11.2. Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment. Les effets de pastiche en façade sont à proscrire. Les façades ou pignons visibles du domaine public après la démolition d'un volume bâti devront présenter un aspect architectural qualitatif.

Menuiseries-ouvertures : les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade et se superposer aux percements des étages inférieurs, selon la structure d'origine de l'édifice. Les ouvertures dans les toits seront alignées horizontalement par niveau et adaptées à l'architecture des bâtiments. Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale et l'intérêt patrimonial de la façade.
Les lucarnes seront en cohérence avec le bâtiment par leurs proportions, formes, matériaux et disposition.
Les caissons de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits. En présence de façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci seront conservés ou restitués à l'identique.
Les portes de garages devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

Devantures commerciales : les devantures repérées sur le plan de détail devront être conservées, entretenues et remises en état suivant leur disposition d'origine.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.
Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates à écailles de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli sauf impossibilité technique liée aux caractéristiques du bâtiment ou de la préservation de son aspect architectural originel.
Les rives seront traitées soit en crémaillère au mortier, soit en planches de bois peint, soit en métal de teinte brun sombre. Aucune tuile à rabat ne sera mise en œuvre.
Dans la zone UA secteurs UAa et UAb exclus, pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures devra être au moins égale à 40 degrés.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente (inf. à 20 degrés), végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise et les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UAa et UAb.

Les annexes bâties en alignement sur rue, détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30 degrés minimum.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

11.3. Clôtures et brise-vues

En cas d'espace libre de construction (jardins, cours, recul d'alignement suffisant), la délimitation devra se faire par une clôture.
Les murs et clôtures répertoriés au plan de détail doivent être conservés et entretenus.

Sauf dispositions spécifiques issues de l'application de l'article UA7, les clôtures seront constituées d'un mur-bahut éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie adapté au site.
Les brise-vue industrialisés, les claustras et les bâches sont proscrits. Les garde-corps des constructions et des terrasses devront être adaptés à la mise en valeur du centre ancien.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

11.4. Perspective d'entrée de ville

Dans le périmètre défini au plan de détail comme perspective d'entrée de ville, aucune construction ou aménagement n'est admis à l'exception de l'entretien des espaces verts et du domaine public.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement, sauf pour les locaux commerciaux existants.
En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement définies en annexe.
Lors d'un changement d'activité d'un local commercial existant, sans augmentation de surface, aucun stationnement supplémentaire ne sera exigé.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations :
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, dans un rayon maximal de 300 mètres du projet.
- Soit en justifiant de la propriété de places de stationnement sur une parcelle privée sise dans un rayon maximal de 300 mètres du projet ; cette opération ne devant pas venir grever le nombre de stationnements exigés sur le terrain privé concerné.

12.3. Les revêtements de parking seront constitués de matériaux perméables.

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

13.1 Les arbres isolés remarquables, les continuités écologiques et les alignements d'arbres répertoriés au plan de détail devront être conservés et entretenus.

13.2 Les espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, jardins, continuités écologiques, perspectives, etc…) et matérialisés au plan de zonage ou au plan de détail sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus. Toutefois, des aires de stationnement non imperméabilisées pourront être admises dans les espaces verts à condition d'une intégration paysagère.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence locale à raison d'1 au moins pour 4 véhicules.

Au-delà de 4 emplacements, les abords immédiats des stationnements seront végétalisés dans une proportion de 20% de leur surface totale.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

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

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

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la règlementation locale en vigueur.
Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

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

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

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CHAPITRE II – ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel 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 dominante résidentielle. Elle est destinée à une densification et une mixité fonctionnelle compatibles avec la dominante d'habitat.
Elle comprend un secteur UBa moins dense à dominante pavillonnaire installé sur les coteaux, et un secteur UBb correspondant aux équipements sportifs et scolaires.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

1.3 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.4 La création d'exploitations agricoles ou forestières.

1.5 Les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôt.

1.6 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'installation de caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
- les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.

1.8. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.

1.9 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.

1.10. 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.

1.11 Dans le secteur UBb, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article UB2.

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

2.1 **Sauf dans le secteur UBb**, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
Les commerces seront limités à 500 mètres carrés de surface de vente sauf dans le secteur UBa où ils seront limités à 100 mètres carrés de surface de vente.

2.2 **Dans le secteur UBb**, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les activités sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que leurs annexes.

2.3 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.

2.4 L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.

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

2.6 Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher à usage d'habitat la réalisation de 25% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé ainsi que la réalisation d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite.

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

2.8 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

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

3.1 Voirie

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

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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

3.2 Accès

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

Aucun accès carrossable ne sera admis pour desservir des constructions du secteur UBa-à partir du côté sud du chemin rural dit *Oberermannbergweg*.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.
Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.
Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.
Piscines: Si l'infiltration sur le site est impossible, les eaux de piscines pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées après arrêt des traitements chloriques trois jours auparavant avec un débit limité à 5 l/s.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle, l'infiltration est donc privilégiée. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:
– évacuation vers un puits d'infiltration de diamètre 1 m et de profondeur 3 m
– Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales – contenance 3 m 3, avec un débit de fuite de 5 litres/seconde/hectare.
– Réutilisation – à préciser lors du projet.
Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet. Le raccordement se fera en diamètre 200.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies. 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.

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 10 mètres par rapport aux berges du Rimbach. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.
Par rapport au chemin rural dit Oberermannbergweg, les constructions respecteront un recul au moins égal à 25 mètres de l'emprise du chemin conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage.

6.2 Toutefois, lorsque les constructions avoisinantes présentent un alignement architectural sur rue, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

6.4 Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire sur rue , 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

6.5 Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

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

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

7.2 Des constructions, hormis les piscines, peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur.
- si la longueur totale cumulée des constructions sur limite séparative, bâti existant compris, ne dépasse pas 6 mètres sur une seule limite ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds**.**

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

7.3 Dans toute la zone secteurs compris, d'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

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

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

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

10.1 **Sauf dans les secteurs UBa et UBb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage ou 7m à l'acrotère pour les immeubles à toits plats.
Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.

10.2 **Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit et 13 m au faîtage, ou 8 mètres à l'acrotère pour les immeubles à toits plats.

10.3 **Dans le secteur UBb**, la hauteur des constructions à édifier ne peut dépasser 15 mètres au total.

10.4 En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le volume bâti pourra atteindre en tout point la hauteur de la construction à étendre avant travaux, sans la dépasser.

10.5 Dans toute la zone secteurs compris, les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise (tels que cheminées, machineries d'ascenseurs,…) sont exemptés de la règle de hauteur**.**

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

11.1 **Dispositions générales**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2 **Dispositions particulières :** *Clôtures*
Les clôtures sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.
Les clôtures sur rue ou place ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50.
Les murs pleins et dispositifs opaques, sur rue ou limites séparatives, ne pourront dépasser 0m50 de hauteur.

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

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

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

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

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.
En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher, pour les besoins des visiteurs.
Une place de stationnement est suffisante pour les studios, chambres meublées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

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

Jusqu'à 10 ares de terrain à aménager, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain, dont 25% au moins d'espaces verts en pleine terre comprenant des arbres et arbustes.

Au-delà de 10 ares de terrain à aménager, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie du terrain, dont 40% au moins d'espaces verts en pleine terre comprenant des arbres et arbustes.

Les surfaces d'espaces verts sur toiture comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre. Les surfaces non imperméabilisées comptent pour le quart comme des espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour six emplacements, en complément des espaces verts.

Les espaces réservés aux stationnements seront végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges).

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

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

15.1 Performances énergétiques

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

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures,

dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

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

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

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

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CHAPITRE III – ZONE UE

Préambule de présentation

La commune dispose de deux zones économiques :
- le premier site correspond à la partie soultzienne de la zone d'activités du Florival qui se déploie à l'aval de l'agglomération entre l'ancienne voie ferrée et la pénétrante de Guebwiller.
- Le second est installé aux abords du carrefour du Nouveau-Monde.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.

1.2 Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'installation de caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sauf sur les terrains situés en rive droite du Rimbach, pour lesquels un remblaiement total du site, les exhaussements destinés au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels sont admis.
- les aires d'accueil des gens du voyage.

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

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

2.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

2.2 Les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas dépasser 1000m² de surface de vente et de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation.

2.3 Les constructions et installations représentant des services communs aux entreprises de la zone, ainsi que les aires de jeu et de sport, les équipements de loisirs liés aux activités admises dans la zone.

2.4 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec les autres établissements de la zone et avec la proximité des habitations.

2.5 Les installations classées à condition de rester compatibles avec le voisinage des habitations et des activités.

2.6 Le logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements dans la limite d'une surface de plancher de 60m².
Il devra être incorporé au bâtiment d'activité.

2.7 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Les espaces verts classés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.

2.8 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

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

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD83.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

4.3 Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées vers le réseau séparatif existant est obligatoire pour toute construction.
Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.
Les eaux usées non domestiques dites «effluents industriels» ne sont admises que sur autorisation de la CCRG (cf article L.1331-10 du CSP) délivrée après étude préalable et formalisée par une convention.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales des voiries et des surfaces imperméabilisées de la partie privative (hors toitures) seront collectées via des conduites de 300 mm à 700 mm vers le bassin de rétention pluviale existant.
Les eaux pluviales de toitures seront recueillies et évacuées par des puits d'infiltration mis en place sur chaque parcelle. Les eaux pluviales des toitures seront recueillies et évacuées vers un bassin de rétention mis en place par chaque acquéreur de lot et dimensionné pour tamponner les eaux pluviales issues du terrain avec un débit maximal de fuite de 13,5 litres/s/ha.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, 100 mètres de l'alignement de la RD83, et 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales. Elles s'implanteront à au moins 25 mètres de l'alignement de la RD 429 aux abords du carrefour du Nouveau Monde.
Elles respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.2 Toutefois, 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. C'est le cas également des locaux de tri des déchets, des carports, des locaux ajourés pour cycles et tous dispositifs pour personnes à mobilité réduite.

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 Toutefois, des constructions pourront être établies sur les limites séparatives, à condition de respecter les règles de sécurité, dans les cas suivants :
- lorsqu'il existe déjà un bâtiment implanté sur la limite séparative du fond voisin,
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières contiguës,
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Néant.

Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

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

11.1 Aspect des constructions
Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc… doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. L'intégration dans le site naturel et urbain devra être recherchée pout limiter l'impact visuel des constructions.

Les aires de stationnement devront comporter des aménagements et plantations permettant de réduire l'impact visuel des véhicules.

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

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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

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

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

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

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

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

13.1 La surface des espaces plantés en pleine terre ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain. Les marges de recul non destinées au stationnement devront être plantées. Les marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges). Une trame verte sera également à protéger sur une largeur d'au moins 10 mètres par rapport à la rive droite du Rimbach.

13.2 Les aires de stationnement devront en outre comporter des plantations d'arbres à raison d'un arbre au moins par tranche de 6 places. Si elles ne sont pas imperméabilisées, elles pourront compter pour moitié dans la part des espaces plantés.

13.3 Les espaces identifiés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

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

15.1. Performances énergétiques

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

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UE 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.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

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

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CHAPITRE IV – ZONE AU

Préambule de présentation

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

- **La zone 1-AUa** correspond à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est localisée sur trois sites et se compose de trois secteurs :
  - Le secteur 1-AUa se situe au sud de l'agglomération dans le prolongement des quartiers d'habitation, à usage principal d'habitation,
  - Le secteur 1-AUb se situe en entrée de ville dans le prolongement de la rue du Gaulacker,
  - Le secteur 1-AUc relie les deux extrémités de la rue Albert Schweitzer,

  Le secteur 1-AUa fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les conditions réglementaires ci-dessous.
  Le secteur 1-AUc comprend une orientation d'aménagement permettant de favoriser une résidence séniors.

- **La zone 1-AUe** correspond à l'extension de la zone économique du Florival sur le ban de Soultz.

- **La zone 2-AU** est destinée à l'urbanisation de seconde phase, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés. Elle est localisée sur deux sites :
  - La frange sud du ban, où elle constituera un front urbain,
  - Une enclave au nord de la rue Joseph Vogt,

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.

1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1.4. Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, aucune construction ne pourra comporter de niveau enterré (sous-sols, caves).

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

2.1 Dans tous les secteurs **1-AUa, 1-AUb et 1-AUc** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes;

- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 40 ares en 1-AUa, 20 ares en 1-AUb et 1-AUc (sauf en cas de reliquat inférieur à ces surfaces) et soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
- que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération soit au moins égale 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
- que toute opération comporte au moins 25% du potentiel foncier affecté aux logements aidés ;
- que chaque opération développant plus de 1000m² de surface de plancher affecté au logement comporte au moins 1 logement adapté aux personnes à mobilité réduite.

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

2.2 **En outre dans le secteur 1-AUa** les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, pour ce qui concerne, les connexions viaires, la hiérarchie des circulations, la mixité urbaine et les espaces verts.
Les voies primaires et les circulations douces devront comporter un accompagnement végétal.

2.3 **En outre dans le secteur 1-AUc** les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement du présent PLU.

2.4 **Dans la zone 1-AUe**, les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

Un logement par unité foncière, s'il est lié aux activités admises et dans la limite d'une surface de plancher de 120 m². Le logement devra être incorporé au bâtiment d'activités et situé à l'étage du bâtiment. Le logement ne pourra pas être plus grand que la partie activité.
La création du logement doit être concomitante ou ultérieure à la construction du bâtiment d'activités.

2.5 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

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

3.1 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

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.

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Sauf dans le secteur 1-AUe

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.
Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle, l'infiltration est donc privilégiée. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:
– évacuation vers un puits d'infiltration de diamètre 1 m et de profondeur 3 m
– Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales – contenance 3 m 3, avec un débit de fuite de 5 litres/seconde/hectare.
– Réutilisation – à préciser lors du projet.
Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet. Le raccordement se fera en diamètre 200.

Dans le secteur 1-AUe :

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées vers le réseau séparatif existant est obligatoire pour toute construction.
Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.
Les eaux usées non domestiques dites « effluents industriels » ne sont admises que sur autorisation de la CCRG (cf article L.1331-10 du CSP) délivrée après étude préalable et formalisée par une convention.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales des voiries et des surfaces imperméabilisées de la partie privative (hors toitures) seront collectées via des conduites de 300 mm à 700 mm vers le bassin de rétention pluviale existant.
Les eaux pluviales de toitures seront recueillies et évacuées par des puits d'infiltration mis en place sur chaque parcelle.
De plus, une citerne de récupération des eaux de pluie est obligatoire sur chaque parcelle. L'eau sera ainsi réutilisée à des fins privées (arrosage, etc…).

4.3 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

4.4 Electricité et télécommunication

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

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et 10 mètres par rapport aux berges du Rimbach. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

Dans le secteur 1-AUe, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

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

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

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

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres compte non tenu des cheminées,
- et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 6 mètres,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds**.**

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

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

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

Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1-AUa, **1-AUb et 1-AUc**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 **Sauf en 1-AUe**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit**.** Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.

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

10.2 **En 1-AUe**, La hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

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

11.1. Dispositions générales

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

Dans la zone 1-AUe, Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc… doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. L'intégration dans le site naturel et urbain devra être recherchée pour limiter l'impact visuel des constructions. Les aires de stationnement devront comporter des aménagements et plantations permettant de réduire l'impact visuel des véhicules.

11.2. Dispositions particulières : *Clôtures*

Les clôtures sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur rue ou place ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50.

Les murs pleins et dispositifs opaques, sur rue ou limites séparatives, ne pourront dépasser 0m50 de hauteur.

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

11.3 Dépôts et stockages

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

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

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Une place de stationnement est suffisante pour les studios, chambres meublées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Dans les secteurs 1-AUa, 1-AUb et **1-AUc**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain. Dans le secteur 1-AUa, les obligations devront en outre respecter les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
Les espaces réservés aux stationnements seront végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Dans le secteur 1-AUe, les marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges).

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

15.1 Performances énergétiques

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

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

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

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

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

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CHAPITRE V – ZONE A

Préambule de présentation

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle est réservée aux activités agricoles et viticoles. Elle est majoritairement inconstructible (secteurs Aa et Azh) à l'exception des espaces présentant un potentiel pour les exploitations de plaine ou les fermes de montagne.
Elle comporte également un secteur Ab réservé à la cave coopérative viticole, avec un sous-secteur Ab1 destiné au stationnement pour la cave et la construction de toilettes publiques.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les occupations et utilisations du sol, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **A.2.**

1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières**.**

1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

1.4 Dans la zone Azh, tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides sont interdits, et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, l'imperméabilisation, les affouillements, remblais, dépôts divers et infrastructures linéaires.

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

2.1 Les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

2.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains et les ressources du sous-sol.

2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

2.4 **Sauf dans le secteur Aa**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation.

2.5 **Sauf dans les secteurs Aa et Ab**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à raison d'une seule construction nouvelle par exploitation et à condition qu'elle soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 150m².

2.6 **Sauf dans le secteur Aa** le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, ou compatible avec l'exercice d'une activité agricole.

2.7 **Dans le secteur Ab, sauf en Ab1** les occupations et utilisations du sol, ainsi que toutes les installations nécessaires au fonctionnement des structures déjà existantes sur le site et liées aux activités de diversification de la cave coopérative. **Dans le sous-secteur Ab1** seule une aire de stationnement dédiée à la cave coopérative est admise, ainsi que des toilettes publiques.

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

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
Le tronçon du chemin rural dit Oberermannbergweg situé dans le secteur Aa ne pourra en aucun cas être utilisé pour desservir des constructions du secteur UBa limitrophe.
Pour le sous-secteur Ab1 : aucun accès nouveau n'est possible depuis et sur la route de Wuenheim. L'accès au sous-secteur Ab1est le chemin rural, à une distance du carrefour garantissant la sécurité des usagers. Les stationnements pour les PMR se feront à proximité immédiate des bâtiments de la cave vinicole existants.

3.2 Voirie

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

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

4.1 Adduction en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau public, les dispositions particulières et normes relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.
Les eaux usées provenant de l'activité agricole ne sont déversées dans le réseau que sur autorisation de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, (cf article L.1331-10 du CSP) délivrée après étude préalable et formalisée par une convention.
Dans le secteur Ab1, les eaux de surface souillées seront prétraitées (séparateur d'hydrocarbures….) Les installations seront conformes aux normes en vigueur et

répondront aux dispositions du code de l'environnement. Compte tenu de l'absence de collecteur, les toilettes seront pourvues d'un système autonome - type toilettes sèches. conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants. Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant les matériaux perméables.

Dans le sous-secteur Ab1 correspondant à une aire de stationnement, l'aménagement de parc de stationnement doit veiller à une infiltration des eaux sur la parcelle. Aucun revêtement imperméable ne sera mis en œuvre.
Des techniques alternatives de gestion des eaux de pluie, visant à réduire voire supprimer les volumes d'eaux de surface à stocker et minimiser le ruissellement seront mises en place

4.3 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
Dans le sous-secteur Ab1, l'éclairage des toilettes se fera par panneaux photovoltaïques.

Article A 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, de la voie ferrée et de l'emprise des chemins ruraux. Les constructions devront être implantées à 10m minimum des berges des cours d'eau et fossés.

6.2 Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie. Elles devront être démontables. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

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

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

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

Néant

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions admises en Ab1 est de 40m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du terrain naturel préexistant, est limitée à 12 mètres, sauf en Ab1 où la hauteur maximale est de 3 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, si leurs caractéristiques l'exigent.

10.3 Les constructions à usage d'équipements collectifs et services publics pourront atteindre 15 mètres si leurs caractéristiques l'exigent.

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

Les bâtiments d'exploitation et d'habitation devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Les matériaux, revêtements de façades, devront s'intégrer dans le paysage naturel environnant.

Les constructions de toute nature devront être regroupées, sauf nécessité technique.

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

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

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

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, ripisylves, boisements, …..) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus et entretenus.
Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les abords des bâtiments devront être traités de manière à s'intégrer dans le paysage naturel environnant, par des plantations fruitières ou feuillues d'essences locales.
Les espaces réservés aux stationnements seront végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
Les marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges).

Dans le sous-secteur Ab1, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, ceux-ci seront regroupés sous forme d'îlots

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

boisés au sein des aires de stationnement. Une importance toute particulière sera apportée à l'intégration dans le site et aux continuités avec les espaces naturels (traitement des abords de route…).

Article A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

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

15.1 Performances énergétiques

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

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Article A 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.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

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

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CHAPITRE VI – ZONE N

Préambule de présentation
Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.
Elle circonscrit principalement la forêt, qui s'étend sur une grande partie du ban de la commune en particulier sur les versants et en montagne.
Elle inclut toutes les zones naturelles présentant un intérêt supérieur sur le plan de l'environnement, du paysage, des sites. Elle délimite également les parties du territoire qui contribuent à préserver ou à améliorer les corridors écologiques et contribuent de ce fait à une circulation efficace de la biodiversité.
Plusieurs secteurs sont identifiés dans ce territoire:
- un secteur Na consacré aux jardins,
- un secteur Nb correspondant à la nécropole du Hartmannswillerkopf et aux abords du Monument National
- des secteurs Nc délimitant des constructions isolées,
- un secteur Nd portant sur les flancs du Grand Ballon les équipements et pistes du domaine skiable. Ce secteur comporte deux sous-secteurs à l'amont et à l'aval des pistes de ski.
- un secteur Ne réservé aux étangs
- un secteur Nf correspondant à une structure touristique d'hébergement hôtelier et de restauration et ses annexes (Les Violettes)
- des secteurs Ni et Nzh correspondant à des parties inondables ou des zones humides.

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les aires de jeux et de sports, sauf celles admises sous conditions à l'article N2.

1.2 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

1.3 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels.

1.4 Dans les secteurs Ni et Nzh, tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer le fonctionnement ou les caractéristiques des zones inondables ou humides sont interdits, et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, l'imperméabilisation, les affouillements, remblais, dépôts divers et infrastructures linéaires.

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

2.1 Les constructions, installations et travaux nécessaires au service public et d'intérêt collectif, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du milieu naturel, des rivières et de la forêt, des ressources en eau et de la sécurité publique.

2.2 Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13.

2.3 La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13 à condition que les servitudes initiales ne soient pas aggravées.

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

2.5 L'édification et la transformation de clôtures sous réserve de l'obtention d'une autorisation.

2.6 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

2.7 En outre, dans le secteur **Na**, la construction d'abris de jardin, à raison d'un abri maximum par parcelle ou lot de parcelles contiguës, à condition qu'ils ne dépassent pas 8 mètres carrés d'emprise.

2.8 En outre, dans le secteur **Nb**, les constructions et travaux d'intérêt collectif ou de service public liés à l'entretien et à la mise en valeur du site de la nécropole du Hartmannswillerkopf.

2.9 En outre, dans le secteur **Nc**, l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.10 En outre, dans le secteur **Nd**, les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à l'exploitation de la station de ski, à savoir :
- Les travaux et installations nécessités par la création, la transformation et l'extension des remontées mécaniques et de leurs annexes.
- Dans le sous-secteur Nd1, les constructions, travaux et aménagements indispensables à l'entretien et à la sécurisation du domaine skiable.
- Dans le sous-secteur Nd2, les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension mesurée (dans la limite de 30% de la surface de plancher), le changement de destination des constructions existantes, à condition d'être intégrées dans le site.

2.11 En outre, dans le secteur **Ne**, les abris de pêche à raison d'un seul abri par étang existant et ne dépassant pas 25m² d'emprise. Les affouillements nécessaires à la création ou à l'extension d'étangs.

2.12 En outre dans le secteur **Nf**, les occupations et utilisations du sol à usage hôtelier et leurs annexes, dans la limite de 10 % d'emprise supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU, et 6 mètres de hauteur maximale.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur. Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

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.
En l'absence de réseau public, le recours à des captages privés aux normes pourra être admis.

Assainissement
En cas d'existence d'un réseau public collecteur des eaux usées, les constructions nouvelles produisant des eaux usées devront être raccordées à celui-ci.
En l'absence de réseau collecteur, les constructions seront équipées d'une installation autonome répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales
Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Ces dernières doivent être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain ou évacuées dans le réseau de fossés existant.

Les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Article N 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

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

6.1 **Sauf dans le secteur Nc**, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies, emprises publiques et cours d'eau.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

6.2 **Dans le secteur Nc,** les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

6.3 **Dans le secteur Nd2**, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Toutefois les abris de jardin amis dans le secteur Na pourront être édifiés en limite séparative de propriété ou en retrait.

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

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

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :
- 8 mètres carrés pour les abris admis dans le secteur Na,
- 25 mètres carrés pour les abris de pêche autorisés dans le secteur Ne

Dans le secteur Nf**,** l'emprise au sol des extensions est limitée à 10% de l'emprise des constructions existantes.

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée

Dans les secteurs Na, la hauteur des constructions est limitée à 2 m 50.
Dans les secteurs Nb et Nc la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.
Dans le secteur Nd2 **:** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.
Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions est limitée à 3 m.
Dans le secteur Nf**,** la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

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

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

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

11.1 Dispositions générales :
Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les teintes, l'aspect extérieur, les volumes, l'implantation devront garantir une bonne insertion dans l'environnement immédiat et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager des installations. Les dépôts et stockages devront être masqués, ainsi que les aires de stationnement, par des végétaux d'essences locales ou des éléments naturels intégrés dans le site.

11.2 Clôtures :
Seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité. Les clôtures fixes sont admises dans les secteurs Nc et Nf à condition de s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant.
Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

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

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

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

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

13.2 Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts arborés, ou plantés d'arbres et arbustes. Les marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges).

13.3 Dans le secteur **Nc**, les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent rester perméables et faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.
Les espaces réservés aux stationnements seront végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

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

15.1 Performances énergétiques

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

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

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

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 15 mètres carrés chacune, auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvre.
Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.
Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un emplacement pour personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement.

HABITATION	Une place minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier Hébergement séniors	1 place pour 2 chambres ou logements
Restaurant	1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	5 places par tranche de 100m² de surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m² de surface de vente. De 80 m² à 500 m² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Artisanat / Industrie	1 place par tranche de 100 m² d'emprise au sol
Médecins/cabinets médicaux	1 place par praticien
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 4 personnes.

Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Stationnement des cycles

Destination	**Normes minimales**
Habitation	1 surface de 2m² au moins par tranche de 80m² de surface de plancher, à partir de 400m² de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m² / 2 élèves Equipements sportifs : 1 m² / 8 personnes

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

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :
- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20230411-CC230411-120100-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD Alsace