Ville de Riedisheim

RIEDISHEIM

Département du Haut-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1. NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé par DCM du 28/09/2013
PLU modifié par DCM du 19/05/2016

Le Maire,
Hubert NEMETT

MAIRIE DE RIEDISHEIM
HAUT-RHIN

SOMMAIRE

I. Rappel des procédures et motif général de la modification 3

1. Le cadre réglementaire 3

2. Les orientations et enjeux de la modification du PLU 4

2.1 Motif général de la procédure de modification 4
2.2 Justification du recours à la procédure de modification 5
2.3 Le déroulement de la procédure d'enquête publique 5

II. Les changements apportés par la modification 6

1. Les dispositions modifiées du règlement écrit (pièce n° 3b) 6

1.1 Modification du secteur UCe - intégration des règles spécifiques au sous-secteur UCe1 6
1.2 Modification de l'article 6 des zones UA, UB, UC, UE et AU 9
1.3 Modification de l'article 12 des zones UA, UB, UC, UE et AU 11
1.4 Création d'un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement sur une partie de la zone UEi 12
1.5 Correction d'erreur matérielle 12
1.6 Précision à apporter pour les bâtiments publics 13
1.7 Modification pour les activités commerciales en zone UA 13

2. Les dispositions modifiées des documents graphiques (pièce n° 3a) 14

2.1 Plan de zonage : suppression partielle du périmètre d'attente de projet global d'aménagement dans le secteur UCe et création d'un sous-secteur UCe1 14
2.2 Plan de zonage : Création d'un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement dans la zone UEi 15
2.3 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n° 15 16
2.4 Plan de zonage : Correction d'une erreur matérielle 17
2.5 Plan des éléments protégés : ajout de protections 18

3. Les dispositions modifiées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (pièce 2b) 19

3.1 Modification de l'O.A.P. Rues des Biches/Merles 19
3.2 Modification de l'O.A.P. Rue des Bosquets 22
3.3 Création d'une O.A.P. en zone UCe1 24

4. Le rapport de présentation 26
5. Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement 27
6. Pièces du PLU à modifier 27
ANNEXES I et II 28

Notice explicative

La Ville de Riedisheim lance une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26 septembre 2013.

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

Ainsi, cette nouvelle procédure est rendue nécessaire principalement par l'évolution du projet d'aménagement de l'éco-quartier dans le secteur UCe. Novateur dans sa conception, ce projet implique une adaptation des règles d'urbanisme édictées par le PLU actuel.

Il s'agit également de modifier deux orientations d'aménagement et de programmation, rue des Biches/rue des Merles et rue des Bosquets et de profiter de cette procédure pour intégrer quelques modifications règlementaires.

Ainsi le PLU, document à caractère prospectif et évolutif, va connaître des adaptations et améliorations sans pour autant remettre en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 1 et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée après approbation au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

I. Rappel des procédures et motif général de la modification

1 - Le cadre réglementaire

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de la l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, dispose :

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;

b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

La présente modification s'inscrit dans ce cadre.

2 - Les orientations et enjeux de la modification du PLU

2.1- Motif général de la procédure de modification

Au regard de l'évolution plutôt négative de la zone d'activité, la commune a inscrit « un périmètre de projet » sur le secteur UCe du PLU approuvé. Consciente de la difficulté à faire émerger un projet de développement économique et en accord avec les orientations prises par m2A dans ce domaine, la Ville s'est engagée dans un projet de reconversion urbaine développant plus de mixité fonctionnelle de l'ensemble de la zone au sud du canal afin de mieux utiliser le foncier urbanisé.

Aujourd'hui, la Ville engage la présente modification du PLU afin de lever ce périmètre d'attente de projet pour aménager partiellement ce quartier conçu comme un éco-quartier répondant aux enjeux d'un urbanisme durable, proposant des modes de constructions innovants, peu consommateurs d'énergie et respectueux de l'environnement.

En effet, l'enjeu principal de la modification du PLU est l'aménagement de ce projet d'éco-quartier par une adaptation des règles en vigueur. Il devra répondre aux besoins de la commune en offrant une palette de logements innovants. L'activité économique sera maintenue voire développée à condition que les usages soient compatibles avec le secteur résidentiel.

La création de cette orientation d'aménagement n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, ce site est aujourd'hui en zone urbaine et peut donc être construit dans le respect des règles du PLU. Elle vient accompagner le développement de ce secteur et s'assurer d'une urbanisation cohérente et intégrée au tissu urbain existant.

Par ailleurs, une réflexion est menée sur le devenir de la zone UEi jouxtant ce nouveau quartier et la rue de la Charte d'une part, et d'autre part entre la rue de l'Industrie et les limites intercommunales. Un périmètre d'attente de projet sera instauré en vue de requalifier ce secteur économique en déclin depuis plusieurs années et en attente de redynamisation.

En outre, deux orientations d'aménagements et de programmation (OAP) seront modifiées afin d'optimiser et de valoriser le plus possible le foncier disponible en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement tout en préservant la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Quelques modifications ou corrections réglementaires sont également intégrées, concernant d'une part, l'implantation ou le stationnement pour les petites parcelles et d'autre part, l'implantation de locaux techniques (locaux de faible densité dans les marges de recul). Un emplacement réservé n'ayant plus d'utilité est supprimé.

Ainsi, la modification porte sur les pièces écrites, les pièces graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

2.2 - Justification du recours à la procédure de modification

Les ajustements décrits ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, pièce n° 2a, approuvé le 26 septembre 2013.

La modification ne réduit ni l'étendue d'un espace boisé classé, ni les zones agricoles, naturelles ou forestières, ni les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification apparait ainsi conforme aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

2.3 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique

Le projet de modification est soumis à une procédure d'enquête publique régie par le code de l'environnement, notamment les articles L.153.19 et suivants. Une concertation préalable du public est prévue selon les modalités figurant à la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2015.

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

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées, lesquelles seront soit favorables, soit favorables avec réserves, soit défavorables et pourront être assorties de recommandations.

Les modifications seront approuvées par délibération du Conseil Municipal. Le contenu du dossier sera intégré dans le PLU en vigueur.

II. Les changements apportés par la modification

1. Les dispositions modifiées du règlement écrit (pièce 3b)

1.1 - Modification du secteur UCe – intégration des règles spécifiques au sous-secteur UCe1 –

La commune a décidé de supprimer partiellement le périmètre d'attente du projet global d'aménagement dans la zone UC, secteur UCe.

Le règlement du PLU interdit actuellement toute nouvelle construction permettant ainsi de figer la situation (maintien des entreprises existantes et non reprise des friches).

C'est dans cet objectif que la Ville a déjà acquis plusieurs parcelles, sachant que d'autres propriétés seront mutables à court et moyen terme. La ville souhaite inscrire un projet d'ensemble de type éco-quartier à vocation mixte dans ce secteur en reconversion de friches urbaines.

Cependant, compte tenu de la situation des terrains concernés et de l'impact paysager que pourront avoir les différentes constructions, il y a lieu d'édicter des règles particulières différentes des dispositions règlementaires de la zone UC et de créer un sous-secteur UCe1 pour l'implantation des constructions. Le périmètre d'attente initial est maintenu sur le reste du secteur UCe.

Le règlement écrit de la zone UC du PLU est modifié afin d'intégrer les règles spécifiques du sous-secteur UCe1.

- **Caractère de la zone UC**

Un sous-secteur UCe1 est ajouté aux 4 secteurs la zone UC.

Projet de modification :

- *La zone UC : tissu urbain disparate entrecoupé par d'imposantes infrastructures et grevé pour partie par un périmètre SEVESO (seuil bas) dont la densification doit être mesurée à la hauteur des risques et nuisances ;*
- *Le secteur UCe : terrains issus de la zone d'activités, fermés aux activités économiques lourdes (industrie) pour permettre une diversification et une mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, loisirs ...) ;*

  . Le sous-secteur UCe1 : site à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économiques et tertiaires compatibles avec le secteur résidentiel sous la forme d'un éco-quartier ;
- *Le secteur UCgv : site à vocation d'accueil des gens du voyage mais ouvert à d'autres occupations ;*
- *Le secteur UCl : site à vocation dominante de loisirs, notamment nautiques, mais ouvert à d'autres occupations.*

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans le sous-secteur UCe1, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à la zone.

Projet de modification :

Dans le sous-secteur UCe1, les occupations et utilisations du sol admises, sous réserve :

- ***de compatibilité avec les principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU,***
- ***l'aménagement pourra se réaliser par tranche, ou la totalité du secteur,***
- ***que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou programmés,***
- ***que les voies, les chemins et la desserte par les autres réseaux soient réalisés, le cas échéant, par l'aménageur ou les propriétaires fonciers,***
- ***que les voies et chemins de desserte inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation soient ouverts à la circulation publique ;***

Zone UC – article 3 – Conditions de desserte des terrains – voie et accès :

Dans le secteur UCe1, les voies créées auront principalement vocation à desservir les aires de places de stationnement regroupées.

Projet de modification :

Dans le sous-secteur UCe1, les voies, le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante et devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

Zone UC – article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Il est proposé de compléter l'article afin de définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies dans le sous-secteur UCe1. Des dispositions particulières sont prises pour déroger à la règle générale afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires.

Projet de modification :

Dans le secteur UCe1, d'autres implantations sont permises suivant la composition du projet afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

Zone UC – article 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il est proposé de compléter les dispositions particulières dans le secteur UCe1 afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives.

Projet de modification :

Dans le secteur UCe1, d'autres implantations sont permises suivant la composition du projet afin de permettre notamment de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

▸ Zone UC – article 9 – Emprise au sol :

Il est proposé de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions dans le sous-secteur UCe1, à l'identique de la zone UCe.

Projet de modification :

Sauf dans les secteurs UCe et UCe1, l'emprise au sol de la totalité des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

▸ Zone UC – article 10 – Hauteur :

Il est proposé de limiter la hauteur des constructions à 4 niveaux droits avec la possibilité d'ajouter un attique en retrait de 1.50 m par rapport aux façades principales.

Projet de modification :

- Dans le sous-secteur UCe1, 4 niveaux maximum + attique soit 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Un retrait de 1.50 m (par rapport aux façades principales) est imposé pour les attiques.

▸ Zone UC – article 11 – aspect extérieur :

Dans le sous-secteur UCe1, des aires collectives de présentation des conteneurs d'ordures ménagères devront être aménagées sur le terrain d'assiette des constructions.

Projet de modification :

Dans le sous-secteur UCe1, des espaces traités paysagèrement (claustras, haies) destinés au stockage des déchets en attente de collecte et au compostage doivent être aménagés.

▸ Zone UC – article 12 – Stationnement :

Dans le sous-secteur UCe1 le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations. Par ailleurs, les modalités de réalisation des places de stationnement (article UC 12.2) sont revues afin de permettre le regroupement des places liées aux habitations et aux visiteurs, sous la forme de poches de stationnement, à partir desquelles une desserte piétonne s'effectuera vers chaque logement.

Projet de modification :

Dans le sous-secteur UCe1, les places de stationnement affectées à l'habitation et les places visiteurs peuvent être regroupées sous formes de poches de stationnement, à partir desquelles une desserte piétonne s'effectuera pour chaque logement. Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

1.2 Modifications de l'article 6 des zones UA, UB, UC, UE et AU

- Implantation des bâtiments sur les parcelles étroites par rapport aux voies et emprises publiques lorsqu'il existe une marge de recul mentionnée :

Les articles UA6, UB6, UC6, UE6 et AU6 du règlement, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, imposent l'implantation des bâtiments selon la règle générale à savoir soit dans une bande de 6 mètres ou soit dans une bande située entre 4 et 6 mètres.

Il y a lieu de tenir compte des parcelles étroites où la règle générale ne peut être appliquée par le rajout d'une disposition particulière.

Ainsi, le règlement du PLU de Riedisheim est complété au niveau de l'article 6 des zones UA, UB, UC, UE et AU par le paragraphe suivant :

...Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie ou emprise publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique....

- Implantation des locaux techniques dans la marge de recul :

Les articles UA6, UB6, UC6, UE6 et AU6 du règlement du PLU admettent l'implantation de petites constructions ou installations dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique à l'exclusion des locaux techniques abritant poubelles, chaufferies ou climatisation.

Il est nécessaire de rétablir l'implantation de ces installations dans la marge de recul et notamment pour la pratique du tri sélectif prochainement organisé dans la Commune. Ainsi, l'article 6 des zones UA, UB, UC, UE et AU sera modifié comme suit :

Avant modification :

« - les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte...), à l'exception des locaux techniques (poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;

Après modification :

« - les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte, poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;

- Implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles UA6, UB6, UC6, AU6 et UE6 du règlement, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, imposent un recul de 4 mètres (ou 15 m pour la rue de Mulhouse) pour l'implantation des piscines.

Pour une meilleure organisation du foncier disponible, il est proposé de modifier cette règle et de l'ajouter à la liste des dispositions particulières autorisées dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, jusqu'à 1 m de la limite d'emprise publique.

Avant modification :

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique

- *les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, balcon en porte-à-faux, débord de toiture jusqu'à 50 cm...),*
- *les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel,*
- *les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol (cas dérogatoires prévus à l'article 12),*
- *la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,*
- *les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,*
- *les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),*
- *les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, terrasse couverte, poubelles, chaufferie, climatisation...) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;*
- *les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.*

Les piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres de toute emprise publique.

Après modification

- *les piscines.*

~~*Les piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres de toute emprise publique.*~~

1.3 Modifications de l'article 12 des zones UA, UB, UC, UE et AU :

D'une part, les articles UA12, UB12, UC12, UE12 et AU12 du règlement, relatifs au stationnement imposent la réalisation de places de parking pour les maisons d'habitation. Ces places doivent être réalisées soit sous forme de garage ou en sous-sol sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Afin de prendre en compte d'autres éléments de nature à permettre la constructibilité des petites parcelles isolées, il y a lieu d'ajouter à ces exceptions, la taille et à la configuration de la parcelle.

Le règlement du PLU de Riedisheim est donc complété au niveau de l'article 12 des zones UA, UB, UC, UE et AU par :

Avant modification :

« Pour les constructions à usage d'habitation, les places sont à réaliser (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol) en respectant une proportion minimale de ... »

Après modification :

« Pour les constructions à usage d'habitation, les places sont à réaliser (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol, à la taille et à la configuration de la parcelle) en respectant une proportion minimale de ...»

D'autre part, dans le cas de l'impossibilité technique d'aménager le nombre de places de stationnements nécessaires, le règlement prévoit une participation pour non réalisation de places de stationnement. Cette participation, ayant été supprimée depuis le 1er janvier 2015, elle doit être retirée.

Avant modification :

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain, il est possible de réaliser ou d'acquérir des places à une distance inférieure à 300 mètres ou de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation ou encore de verser la participation prévue à l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme.

Après modification :

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain, il est possible de réaliser ou d'acquérir des places à une distance inférieure à 300 mètres ou de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation ~~ou encore de verser la participation prévue à l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme~~.

2.4 - Création d'un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement sur une partie de la zone UEi –

Le PLU peut instituer des servitudes au titre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme consistant à interdire, toutes occupations et utilisations du sols, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Ainsi, la Ville de Riedisheim a décidé d'instaurer un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement sur une partie de la zone industrielle et notamment dans sa partie nord-est.

Ce périmètre comprendra les parcelles bâties entre la rue de la Charte et le futur éco-quartier d'une part, et les parcelles situées entre la rue de l'Industrie et la limite intercommunale avec les communes de RIXHEIM et ILLZACH, d'autre part.

Cette décision est motivée par la volonté de réhabiliter ce secteur constitué en partie de locaux vacants, de la présence de risques technologiques et de riverains très proches.

Il s'agit également de garantir l'unité d'un projet à venir concernant la réhabilitation de ce secteur.

Il sera ajouté un paragraphe 9 à l'article UE I, ainsi rédigé :

9. Dans le périmètre d'attente de projet inscrit au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- ***de l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des entreprises existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve d'être nécessaire au maintien de l'entreprise et sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires (sonores, visuelles et olfactives) avec le caractère résidentiel de la zone avoisinante,***
- ***des bâtiments et équipements de service public (notamment liés aux sports et aux loisirs),***
- ***des équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public,***
- ***des aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être liées à une occupation du sol admise dans ce secteur,***
- ***de la transformation ou de l'édification de clôtures.***

1.5 Correction d'erreurs matérielles

Il y a lieu de corriger la désignation du document « Annexes » 4.1 par 4 b dans les articles UA 2-7, UB 2-6, UC 2-7, UE 2-8, A 2-8, N 2-4 du règlement du PLU.

Avant modification :

...« Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.1 Annexes) ».

Après modification :

...« ***Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances acoustiques ci-dessous (secteurs reportés sur le plan « Secteurs affectés par le bruit » en annexe) sont soumises à des mesures d'isolement acoustique spécifiques prévues par arrêté préfectoral (cf. document 4.b Annexes)*** ».

1.6 Précision à apporter pour les équipements publics

Il est prévu à l'article 5 du titre 1 des dispositions générales du règlement un certain nombre de dérogations possibles pour les équipements publics. Il y a lieu de préciser la portée du terme « bâtiment de service public » afin d'éviter toute difficulté d'interprétation en le modifiant par «bâtiments et équipements de services publics »

Avant modification

Article 5 : Dérogations possibles pour les équipements publics
En dehors du champ des adaptations mineures, il peut être dérogé aux règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), aux règles d'emprise au sol (article 9), aux règles de hauteur (article 10), aux règles d'aspect extérieur (article 11), aux règles de stationnement (article 12) ainsi qu'aux règles sur les espaces libres et plantations (article 13) si l'économie du projet le justifie ou si leurs caractéristiques techniques l'imposent dans les cas suivants :

- *Bâtiments de service public et leurs bâtiments accessoires*

Après modification

- ***Bâtiments et équipements de service public et leurs bâtiments accessoires.***

1.7 Modification pour les activités commerciales en zone UA

Le PLU fixe le seuil des surfaces de ventes selon le contexte urbain afin de favoriser la mixité de fonctions et les commerces/services de proximité. Il est prévu à l'article UA.2.2 du PLU un seuil de 1000 m² de surface de vente en zone UAa et UAb. Compte-tenu du projet de la réhabilitation du magasin LIDL au centre-ville en zone UAa, la surface de vente passera à 1 400 m² pour permettre une extension de la surface de vente du supermarché.

Avant modification

Secteurs UAa et UAb : 1000 m².

Après modification

Secteur UAa : 1 400 m²

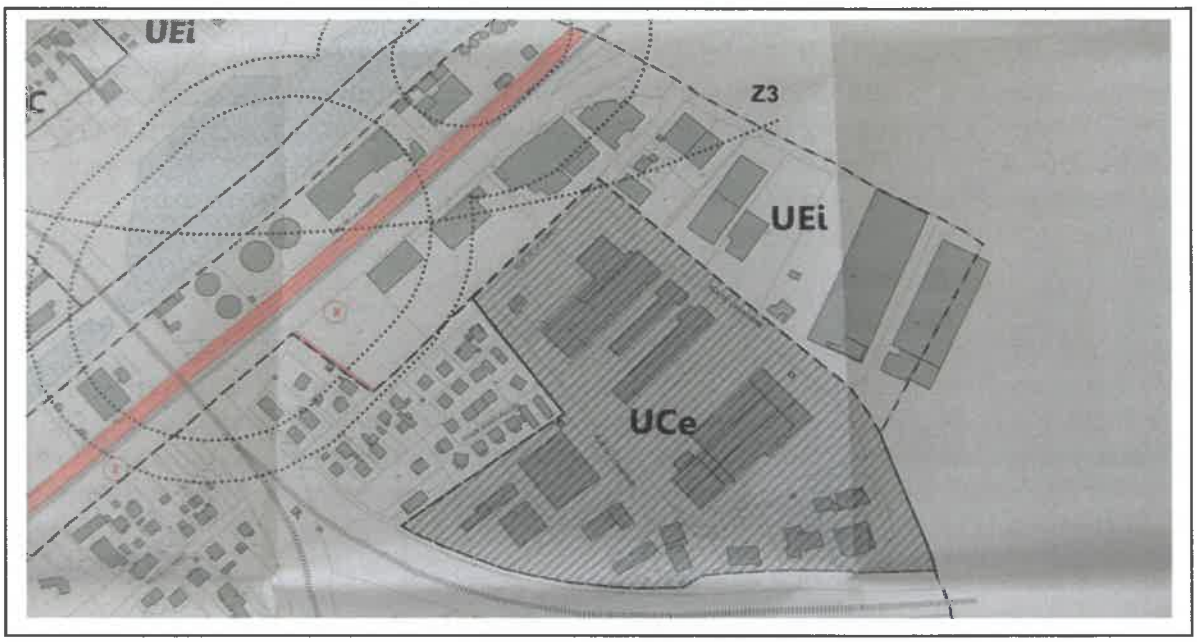
Secteur UAb : 1 000 m².

2 - Les dispositions modifiées du document graphique (pièce 3.a)

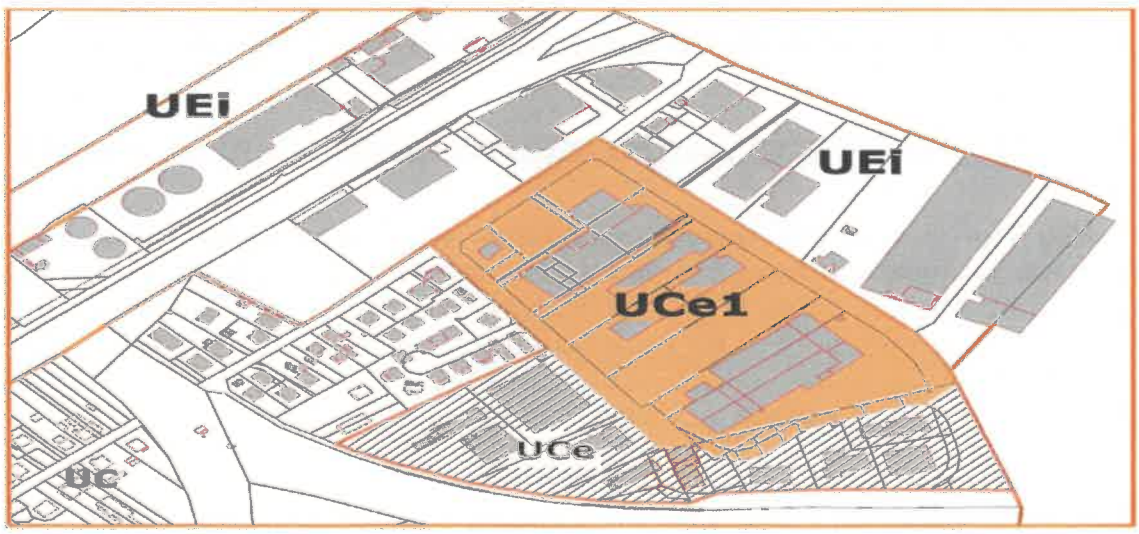
Les modifications apparaissent dans le dossier en pièce jointe – Extraits du plan de zonage– nouvelle version.

2.1 - Changement de zonage : Suppression partielle du périmètre d'attente en zone UCe et création du sous-secteur UCe1 :

Avant modification

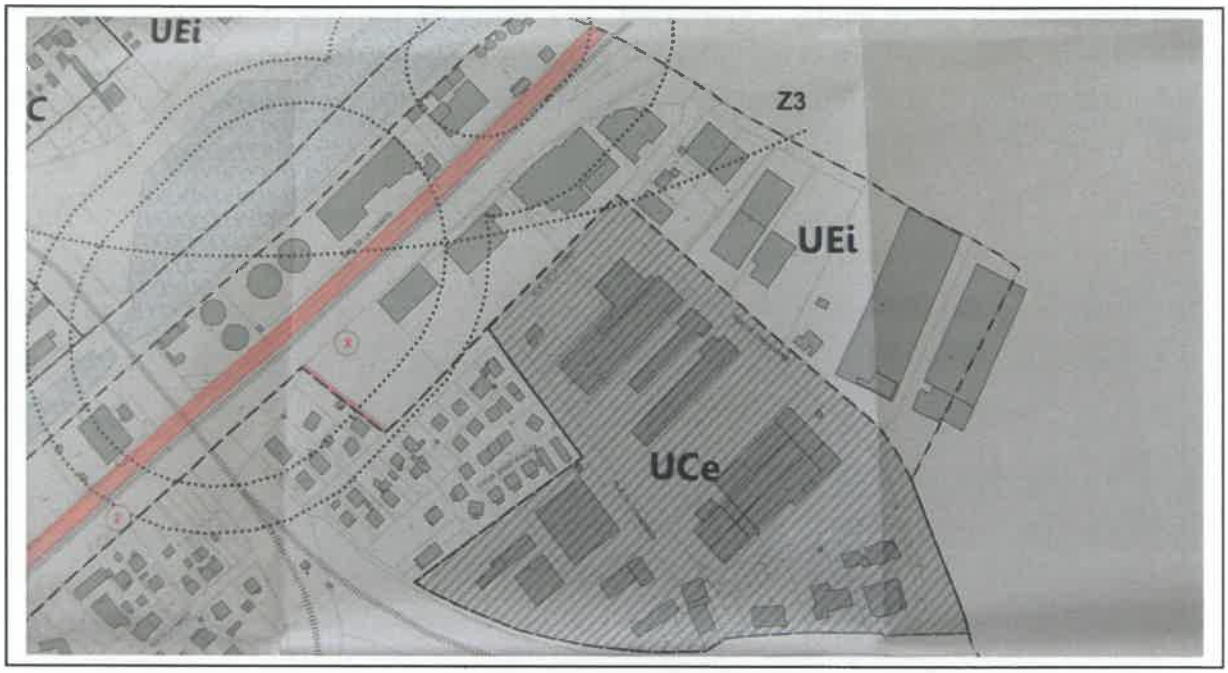


Après modification

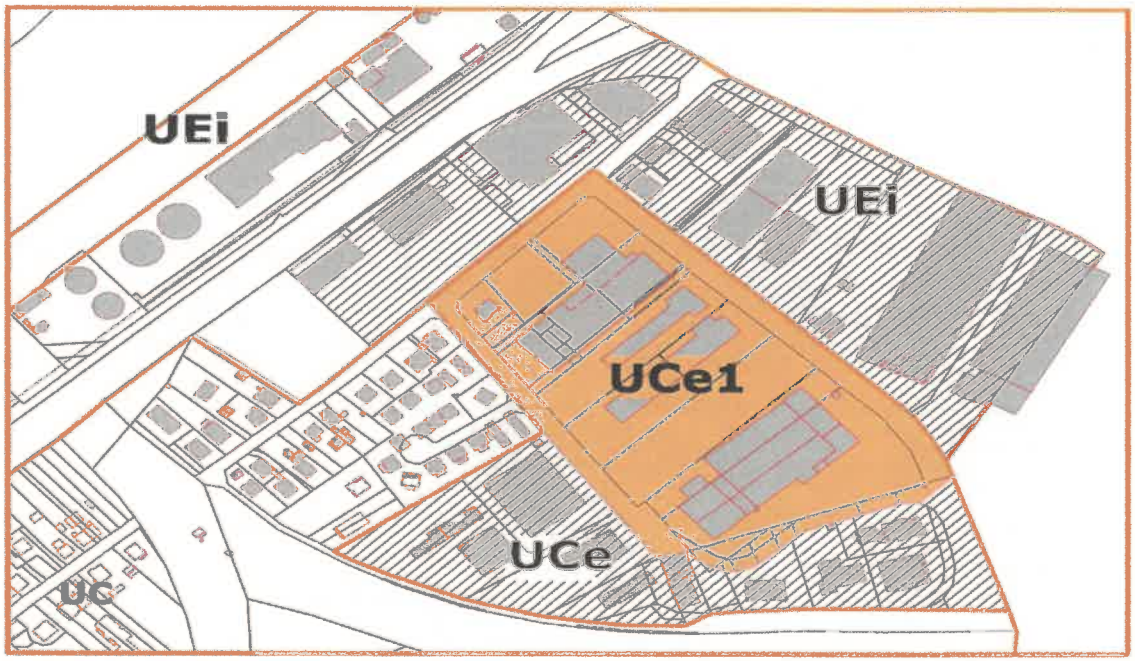


2.2 Changement de zonage : Création d'un périmètre d'attente de projet sur une partie de la zone UEi :

Avant modification



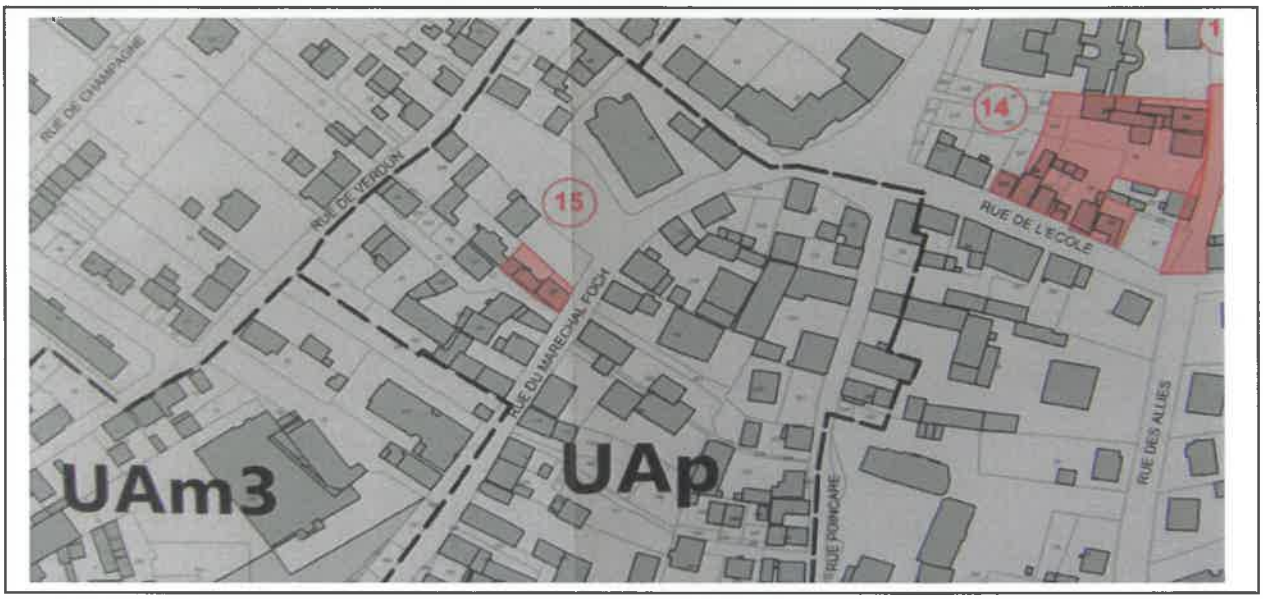
Après modification



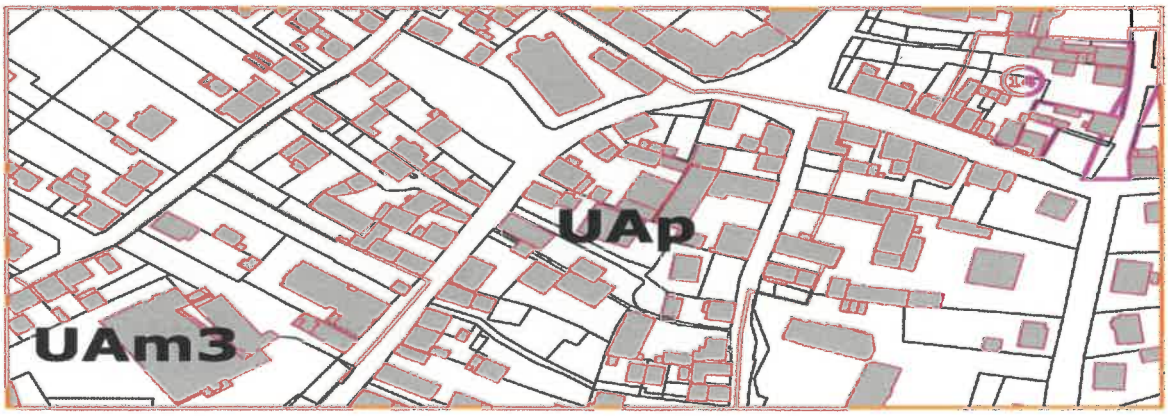
2.3 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n° 15

La commune avait inscrit un emplacement réservé sur les parcelles surbâties cadastrées section AA n° 156 et 157 en vue de l'aménagement d'un lieu de détente en lien avec la place Boog. Cependant, la commune n'ayant pas exercé son droit de préemption à l'époque de la vente compte tenu du contexte économique, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. La Commune décide donc de supprimer l'emplacement réservé n° 15.

Avant modification



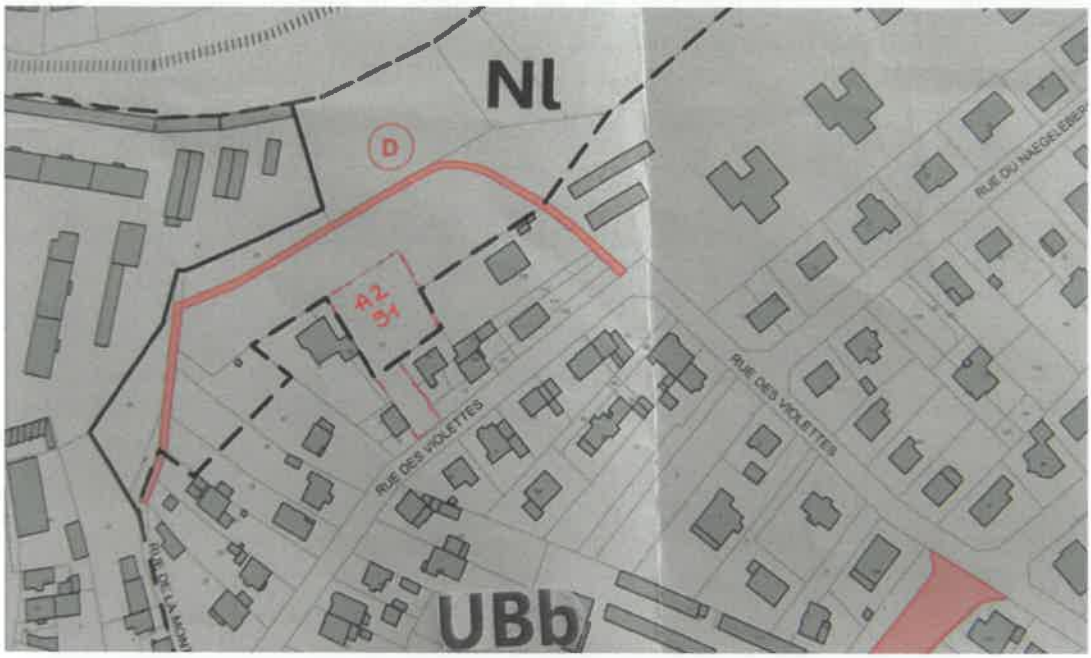
Après modification



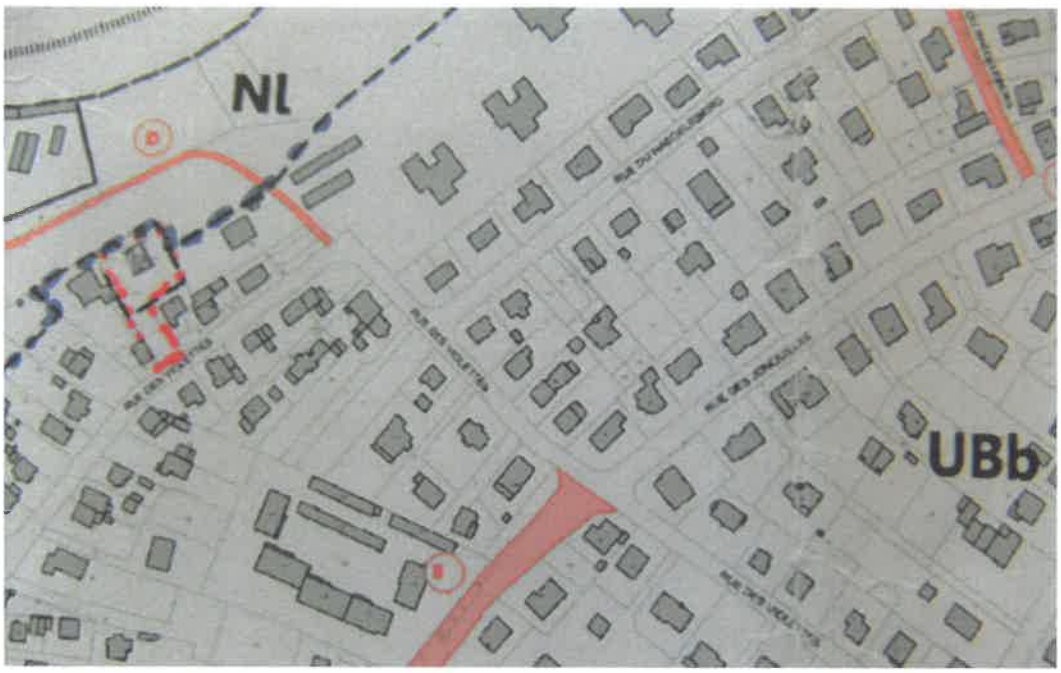
2.4 Plan de zonage : Correction d'une erreur matérielle

La parcelle bâtie AZ 91 figure, par erreur, au plan de zonage en zone Nl alors qu'elle apparaissait auparavant en zone UBa de l'ancien POS. Le plan de zonage n° 1 sera modifié pour l'intégrer à la zone UBb.

Avant modification



Après modification



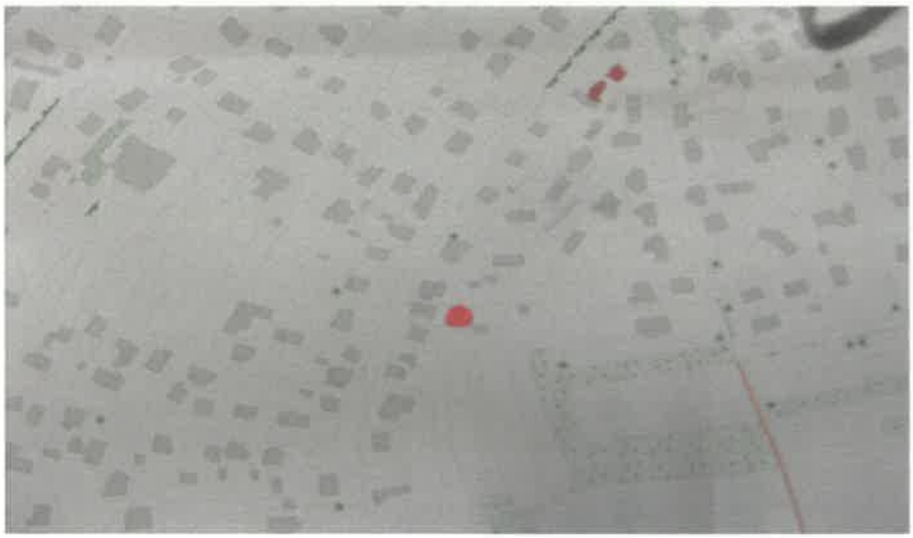
2.5 Plans des éléments protégés : Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La commune souhaite la classification « arbres remarquables » au titre des éléments protégés pour des motifs d'ordre paysager et ainsi veiller à la conservation de deux arbres situés sur le ban communal.

Un érable situé sur la parcelle BB n° 2 au 56 Rue Gounod (plan des éléments protégés n°1)

Un aubépinier, situé sur la parcelle BK n° 18 dans le prolongement de la rue des Vignerons (plan des éléments protégés n°2).

Après modification 56 Rue Gounod



Après modification Rue des Vignerons

3- Les dispositions modifiées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)- Pièce n° 2b -

L'aménagement des O.A.P. Biches/Merles et Bosquets tel que le souhaite la commune n'a pas été transcrit avec exactitude dans les documents. La commune souhaite donc que certaines corrections soient apportées aux principes d'aménagement à mettre en œuvre et notamment sur :

- L'utilisation du foncier (organisation, densité attendue).

- Le stationnement et les déplacements (voirie primaire, accès, liaisons piétonnes).

La commune entend ainsi renforcer la densité résidentielle afin d'optimiser et de valoriser le plus possible le foncier disponible. Elle a pris le parti de ne pas sacrifier l'espace naturel des collines au développement urbain. La production de logements nécessaires pour atteindre son objectif démographique est essentiellement basée sur une gradation de l'intensité urbaine au sein du tissu existant.

Ainsi, la commune a fait le choix d'encadrer et d'orienter l'aménagement et de ne pas imposer clairement de densité moyenne ni de préciser la localisation des typologies d'habitats. Chaque opération devra être cohérente à l'échelle de chaque secteur et respecter une bonne connexion avec le tissu urbain environnant.

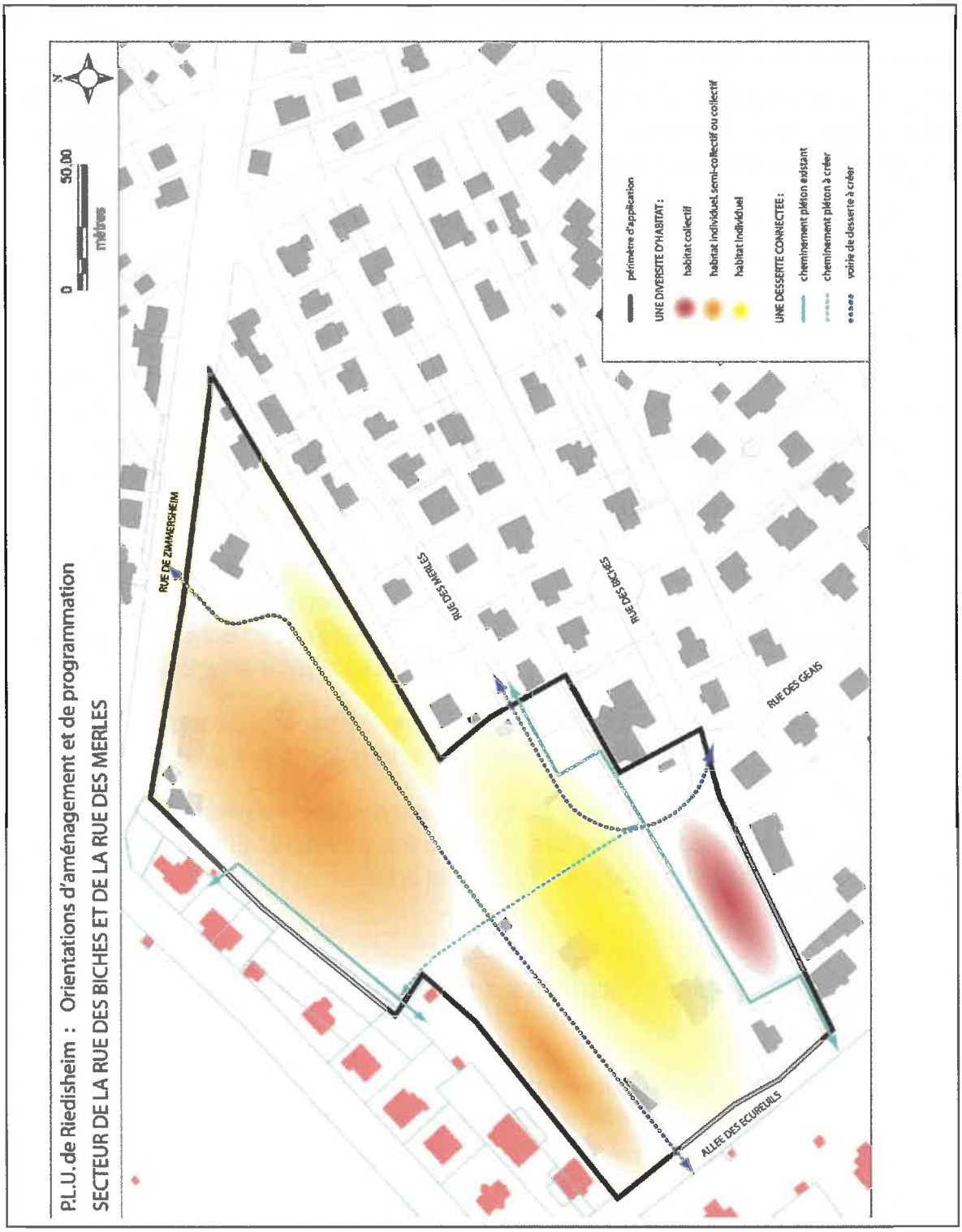
Les futures opérations devront développer une offre résidentielle tout en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les O.A.P.

La procédure de modification du PLU va dans le sens d'une meilleure optimisation du foncier et cela sans modification des orientations du PADD. Elle ne concerne ni les risques ni les nuisances ou dispositifs de protection.

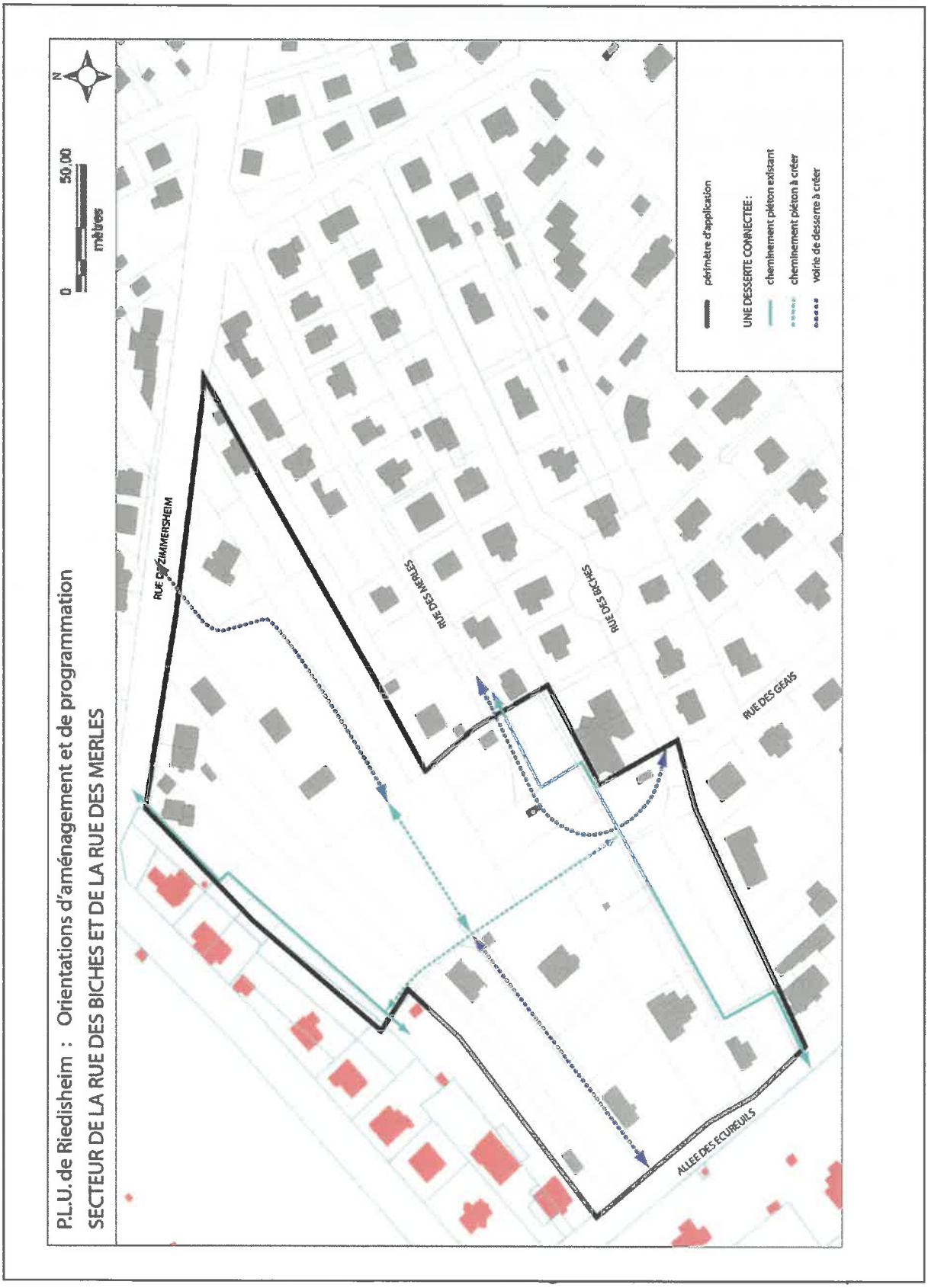
3.1 – Modification de l'orientation d'aménagement rue des Biches et rue des Merles

La modification porte sur la suppression d'une part, de la densité résidentielle et d'autre part, de la localisation des typologies de logements. La voie de desserte prévue pourra être ouverte, sur tout ou partie, à la circulation automobile. Ce maillage viendra renforcer et compléter les cheminements doux en remplacement d'un bouclage routier qui ne présente pas d'intérêts.

Avant modification

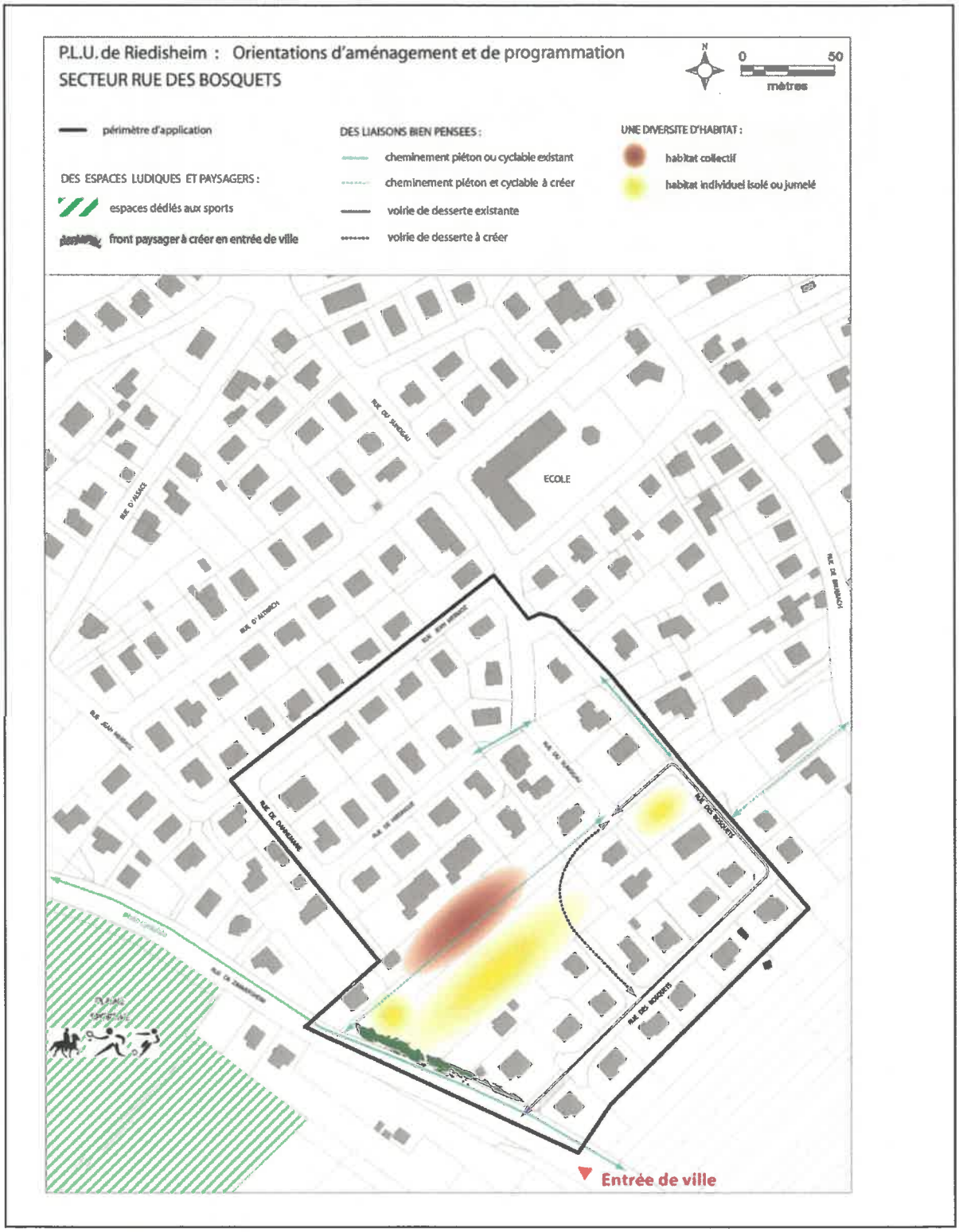


Après modification



La modification porte sur la suppression d'une part, de la densité résidentielle et d'autre part, sur la localisation des typologies de logements.

Avant modification



Après modification

3.3 - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dans le secteur UCe1 -

En déclin depuis plusieurs années, la zone industrielle recueille des activités peu compatibles avec un tissu résidentiel. Le renouvellement urbain de l'ensemble devient une possibilité pour utiliser au mieux le foncier urbanisé. Plusieurs parcelles sont d'ores et déjà mutables, d'autres le seront à court ou moyen terme. Ces mutations permettront de créer un réel quartier résidentiel à proximité des infrastructures routières existantes et des voies ferrées. Cet inconvénient actuel pourrait à l'avenir être un atout pour la création d'un arrêt tram-train.

La ville souhaite développer un projet d'ensemble répondant aux exigences d'un habitat de qualité tout en conservant des espaces d'activités.

Afin d'encadrer l'aménagement du sous-secteur UCe1, pour lequel il est proposé d'appliquer des règles d'urbanisme à caractère dérogatoire (suppression de la bande de constructibilité principale,...), la création d'une orientation d'aménagement apparaît nécessaire.

L'aménagement de ce nouveau quartier prendra en compte les nuisances liées à la circulation et aux activités proches restantes. Il répondra aux besoins de la commune en offrant une palette de logements innovants. L'activité sera maintenue voire développée à condition que les usages soient compatibles avec un secteur résidentiel.

Malgré une image peu attractive liée à la présence de friches et à la faible qualité architecturale de la plupart des bâtiments existants, ce site possède des atouts certains notamment de part sa taille et son positionnement urbain. Il pourra être envisagé à long terme, l'utilisation des lignes ferroviaires pour du transport en commun performant du type tram-train.

L'orientation d'aménagement permet d'imposer plusieurs principes d'aménagement qui participent à la réalisation de l'éco-quartier :

- Economiser le foncier en urbanisant les friches,
- Construire des bâtiments économes en énergie,
- Favoriser la biodiversité par la création de coulées vertes,
- Favoriser les déplacements en modes actifs (cyclistes et piétons) par des cheminements plus adaptés,
- Diminuer l'emprise de la voiture sur l'espace public mais aussi dans son utilisation au sein du quartier,
- Développer une gestion alternative des eaux pluviales si nécessaire,
- Repenser la collecte des déchets pour favoriser le tri et limiter les déplacements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation
SECTEUR DE L'ECO-QUARTIER

Limite communale

Périmètres de restruction liés aux activités classées SEVESO

Périmètre de projet

Espace vert ou boisé autorisé dans le périmètre
Moyen terme : Mixité des fonctions (habitat + espace vert) après levée des périmètres de restriction

Long terme : espace vert le long du canal

Long terme : zone à développer en activités + habitat

Trame verte

Voirie type 1

Voirie type 2

Espace public

Cheminement modes actifs

Itinéraire cyclable

Arrêt de bus

Station tram train à étudier

Passerelle

Bâti existant

4 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

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

Conformément aux dispositions de l'article R.151.5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la modification du plan local d'urbanisme.

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

- Chapitre 3.2 Justifications des choix des orientations d'aménagement

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

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

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

- chapitre 3.3.4 Tableau des superficies des zones et secteurs

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

- chapitre 3.3.8 Les emplacements réservés

Un emplacement réservé est supprimé dans la liste mise à jour en annexe I. Les modifications apparaissent en gras et surlignées de jaune comme suit :

Ils sont au nombre de ~~**50**~~ **49** et se répartissent parmi les 5 types de destinations suivantes :

Destination des emplacements réservés	**nombre**
Aménagement ou création de cheminements piétons	22
Aménagement, élargissement ou création d'espaces publics (voirie essentiellement)	18
Réalisation de projets d'équipements d'intérêt communal dont construction de logements sociaux (3)	~~**7**~~ **6**
Réalisation de projets d'équipements et infrastructures d'intérêt supra-communal (SCOT, département)	1
Protection et aménagement d'espaces naturels	2

Sur les ~~**50**~~ **49** emplacements réservés, 25 figuraient déjà au POS et ont été maintenus, faute d'opportunité d'acquisition totale des emplacements concernés. Certains sont identiques, d'autres ont été réduits aux tronçons restants à acquérir et d'autres ont été agrandis ou décalés.

Sur les ~~**25**~~ **24** nouveaux emplacements réservés, 16 sont des cheminements piétons à créer ou à conforter (aménagement, ouverture au public) et 3 sont envisagés pour la construction de programme de logements sociaux.

- Chapitre 3.4 justifications des choix du règlement écrit

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

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

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

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

6. Pièces du PLU à modifier :

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

- **Le règlement**

Les modifications proposées aux prescriptions écrites du règlement sont présentées en pièce II. Les pages du règlement modifiée sont :3,4,9,12,13,18,21,24,30,32,33,35,36,37,38,39,42,44,45,48,53,65,70,72 et 77.

- **Les documents graphiques**

Les documents modifiés actuels et futurs sont présentés en pièce III. Les plans de zonages n° 1 et n° 2 au 1/2000° sont modifiés.

- **Les orientations d'aménagements**

Les changements sont présentés en pièce IV et figurent en caractère gras et surlignées en jaune. Les pages des orientations d'aménagement et de programmation modifiées sont : 3, 5, 6, 7,12, 14, 15,16 et 17.

- **Rapport de présentation**

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative. Un extrait des justificatifs des choix retenus fait figurer la rédaction actuelle et celle proposée. Les modifications apparaissent en caractère gras et surlignées en jaune dans l'annexe 1.

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

ANNEXE I

3.2 Justifications des choix des orientations d'aménagement

3.2.1 SIX SECTEURS CONCERNES :

Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement du PLU correspondent aux **six** sites stratégiques pour le développement urbain et ils représentent une part significative du potentiel de production de logements.

D'où le choix de la commune d'en encadrer et d'en orienter l'aménagement pour une bonne utilisation du foncier, pour une cohérence à l'échelle de chaque secteur et pour une bonne connexion avec le tissu urbain environnant.

3.2.2 UN ECHEANCIER PREVISIONNEL :

Un échéancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension donne idéalement la priorité aux secteurs situés dans le tissu urbain du "centre-ville" (friche du Super U, rue des Bosquets, rue des Biches/rue des Merles **et l'éco-quartier).**

En raison de leur situation excentrée et de d'une desserte non optimale, les deux secteurs AU au Riesthal sont dans l'immédiat fermés à l'urbanisation et envisagés dans une temporalité ultérieure.

3.2.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT OPPOSABLES :

Pour chaque secteur, les orientations d'aménagement rappellent le contexte urbain, et définissent les enjeux. Pour les 4 secteurs ouverts à l'urbanisation, les orientations décrivent les principes d'aménagement avec lesquels les opérations et constructions devront être compatibles.

Ces principes d'aménagement à mettre en œuvre concernent :

- l'utilisation du foncier (organisation, densité attendue) ;
- la vocation et les fonctions (offre résidentielle, autres fonctions) ;
- le stationnement et les déplacements (voirie primaire, accès, liaisons piétonnes) ;
- les espaces publics et paysagers (ambiance) ;

Globalement, les principes d'aménagement imposés visent à rendre constructibles au mieux les terrains enclavés par une voirie primaire pensée en bouclage et en connexion avec le réseau de voirie existant, sans oublier les éventuelles liaisons

piétonnes intéressantes. ~~Une densité des formes d'habitat est visée, et une densité de logement est indiquée en vue d'une économie du foncier. Les densités résidentielles moyennes attendues sur les secteurs périphériques de la "ville centre" (rue des Bosquets et rues Biches/Merles) vont de 20 à 30 logements à l'hectare.~~

~~Ces densités moyennes sont définies de façon à tenir compte à la fois du contexte foncier, du contexte urbain (aménités, types d'habitat) et du contexte paysager.~~

Les futures opérations devront développer une offre résidentielle tout en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles devront respecter par ailleurs la densité minimale indiquée par le SCOT pour les extensions (12 logements à l'hectare).

Des principes d'aménagement sont définis pour un agrément dans la pratique des espaces publics et collectifs et pour une ambiance urbaine et paysagère de qualité.

3.3 Justifications des choix du document graphique (zonage)

La zone UC :

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

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

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

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

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

Le secteur UCe comprend un sous-secteur UCe1 pour la réalisation d'un projet d'ensemble de type éco-quartier à vocation mixte à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économiques et tertiaires compatibles avec le secteur résidentiel (loisirs, tertiaire, commerce, hôtellerie, petit artisanat). Dans ce secteur, la hauteur sera de 4 niveaux + 1 attique situé en retrait de 1.50 mètres des façades principales avec une hauteur qui ne dépassera pas 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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

Sur le reste du secteur UCe, le périmètre d'attente de projet est maintenu.

La zone UE :

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

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

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

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

Le secteur UEc se situe à l'ouest de l'avenue Gustave Dollfus et comprend le site du nouveau Super U et ses abords immédiats. Le secteur UEc est spécifiquement réservé à l'accueil de grandes surfaces commerciales (jusqu'à 5000 m²) mais il est ouvert à toutes les autres occupations du sol et notamment l'habitat (terrains au potentiel de reconversion).

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

3.3.4. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones	**UA**					**UB**		**UC**				
Secteurs	UAa	UAb	UAc	UAm	UAp	UBa	UBb	UC	UCe	UCe1	UCgv	UCl
Superficie	32,7	38,9	13,9	7,3	3,2	7,8	174	30,8	3.2	3.5	4	0,6

Zones	**UE**		**UL**	**AU**		**A**	**N**		
Secteurs	UEc	UEil	-	AU	AUa	-	Nc	Nf	Nl
Superficie (ha)	4,9	17.7	18,3	3.7	1,1	1,6	117,7	192,5	12,4

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION DU PLU

Identifiant	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface en ares**
1	Aménagement de la rue d'Illzach (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	12.7
2	Prolongement de la Voie Sud et de l'Eurovéloroute	Conseil Général du Haut-Rhin	92.3
3	Reconstruction de l'école Schweitzer et construction de logements (dont logements sociaux)	Commune de Riedisheim	27.3
4	Aménagement/équipement liés aux loisirs et aux sports	Commune de Riedisheim	8.1
5	Construction de logements sociaux	Commune de Riedisheim	11.3
6	Aménagement de la rue du Naegeleberg	Commune de Riedisheim	9.5
7	Prolongement de la rue des Jardins	Commune de Riedisheim	12.2
8	Aménagement d'une gare, d'une station ou d'un parking relais	Commune de Riedisheim	102

9	Aménagement de la rue des Narcisses (largeur 12 m)	Commune de Riedisheim	21
10	Aménagement d'un espace vert naturel public dédié à des activités liées au maraîchage et à la nature	Commune de Riedisheim	413.5
11	Aménagement de la rue de l'Etang (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	8
12	Aménagement d'une voirie reliant la rue de l'Ecole et la rue de Rixheim (largeur 8 m)	Commune de Riedisheim	08.1
13	Elargissement de la rue des Alliés (largeur 10m)	Commune de Riedisheim	7.7
14	Aménagement de l'extension de la Mairie, stationnement et tout autre équipement public lié à ces fonctions	Commune de Riedisheim	24.4
~~15~~	~~Aménagement d'un lieu de détente en lien avec la place Boog~~	~~Commune de Riedisheim~~	~~2.8~~
15	Extension des équipements sportifs et réalisation d'un accès secondaire	Commune de Riedisheim	44.8
16	Elargissement de la rue de Mulhouse entre les n°57 et 63	Commune de Riedisheim	0.6
17	Elargissement de la rue de Rixheim (largeur 15 m) pour aménagement paysager préservant les boisements existants (bande de roulement et talutage)	Commune de Riedisheim	53
18	Elargissement de la rue des Vignerons (largeur variant de 12 à 21 m) pour aménagement des talus et préservation des boisements existants	Commune de Riedisheim	67
19	Elargissement du chemin rural dit Rossburgwegle (largeur 8 m) dans sa partie basse débouchant sur la rue du Beau-Site	Commune de Riedisheim	7.5
20	Aménagement d'un espace de protection autour du Marxbrennele	Commune de Riedisheim	172
21	Aménagement de la rue Castelnau (largeur 10 m) entre la rue Bellevue et le sentier de la Lisière	Commune de Riedisheim	14.5
22	Elargissement de la rue de la Couronne (largeur 6 m) entre le n°38 et le n°60	Commune de Riedisheim	16.6
23	Elargissement de la rue de la Forêt (largeur 10 m) entre la rue Traversière et la rue de Zimmersheim	Commune de Riedisheim	39.5
24	Elargissement de la rue des Merles (largeur 8 mètres)	Commune de Riedisheim	17.3
25	Elargissement du chemin des Bûcherons (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	40.5
26	Elargissement de la rue des Mimosas (largeur 8m)	Commune de Riedisheim	15.6

NOTICE EXPLICATIVE - ANNEXE II

Modification n° 1 du PLU
JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

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

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

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

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Les activités commerciales dans toutes les zones à l'exception de la zone naturelle (zone N), avec un seuil de surface de vente ou des conditions différentes selon le contexte urbain : - jusqu'à 5000 m² sur la zone UEc (secteur du nouveau Super U et zone jusqu'à 4 000 m² en UEi zone d'activité) - 500 m² le long de la rue de Mulhouse - 1000 m² dans le reste du centre-ville et dans quartier Schweitzer sauf rue d'alsace à 1 400 m² pour le LIDL - 300 m² dans les autres zones résidentielles - 300 m² dans la plaine sportive, si lié à la destination de la zone - sous réserve d'être lié à l'exploitation, dans la zone agricole.	Favoriser la mixité des fonctions et les commerces/services de proximité. Types d'implantations attendues : - pour permettre une extension éventuelle du supermarché et en zone d'activités pour diversifier les occupations et/ou pour l'implantation de commerces utiles aux entreprises en place - pour des commerces petits ou moyens, multiples et diversifiés - pour la possibilité de petits supermarchés - pour des petits commerces et services de proximité - pour un éventuel projet pertinent sur ce secteur - pour permettre de la vente de produits fermiers ou dérivés
	Rue de Mulhouse, rez-de-chaussée réservé en priorité au commerce	Maintenir la diversité commerciale (article L.123-1-5 7°bis)
	L'hébergement hôtelier en zone agricole (A) sous réserve d'être lié à l'exploitation (diversification de l'activité) NB : dans les autres zones urbaines et à urbaniser, hébergement hôtelier autorisé sous condition	Maximiser les possibilités d'implantation de constructions hôtelières en faisant primer néanmoins l'enjeu de santé publique et l'enjeu paysager
	Dans la zone UL (plaine sportive), les aménagements, installations et constructions à caractère sportif, de loisirs ou touristique sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site	Préserver la qualité et la sensibilité paysagère d'un site peu construit en lisière de la forêt et en entrée de ville
	Dans la zone industrielle, (secteur UEil), les habitations légères de loisirs et le stationnement groupé de caravanes si lié à un commerce	Ne pas compromettre l'implantation éventuelle d'un commerce de mobile-home, camping-car, caravanes...
	Les activités artisanales dans les zones à vocation résidentielle, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage	Préserver l'agrément d'habiter et le confort des habitants
	Dans les zones à vocation résidentielle, les entrepôts si nécessaires à une activité autorisée et si non situés en façade sur rue (sauf équipements publics)	Limiter l'implantation de bâtiments peu esthétiques et leur impact sur l'espace public sans compromettre les activités
	Les installations classées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser en l'absence de nuisances pour le voisinage, dans la zone industrielle si non-aggravation du risque SEVESO et dans la zone agricole si lié à une activité agricole	Préserver l'agrément d'habiter et le confort des habitants, limiter le risque technologique et préserver un environnement sensible sans compromettre l'activité agricole
	Dans le périmètre SEVESO, les logements de service nécessaires aux activités et la transformation des habitations et des équipements publics si pas de logement supplémentaire et si pas d'augmentation de la capacité d'accueil	Eviter l'exposition de personnes supplémentaires au risque technologique généré par le stockage d'hydrocarbures.
	En zones UA et UB, la transformation et l'extension mesurée des bâtiments agricoles sans augmentation des nuisances	Permettre aux 2 fermes actuellement situées dans le tissu urbain des évolutions nécessaires tout en préservant l'agrément d'habiter actuel du voisinage
	Dans la zone agricole (zone A), les constructions nécessaires à l'activité agricole si exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation ainsi que l'hébergement hôtelier si lié à l'exploitation agricole	Limiter au maximum les constructions en zone non bâtie à forte qualité agricole, paysagère et écologique.

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Dans la zone agricole (zone A), les constructions d'habitation si liées à une exploitation existante ou en cours d'installation, si présence constante de l'exploitant nécessaire, si implantation à proximité de l'exploitation et dans la limite d'un seul logement	Limiter au maximum les constructions en zone non bâtie à forte qualité agricole, paysagère et écologique. Limiter les habitations isolées mal desservies par les réseaux et équipements publics, sans compromettre l'habitabilité et l'évolution des constructions existantes.
	En zones naturelles (zones A et N), l'extension des constructions d'habitation existantes sans création de logements supplémentaires	
	Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve du respect de la règle de hauteur du PLU (en zone N dans le volume initial et sans logement supplémentaire)	Faire bénéficier du droit accordé par l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, sauf si non conforme aux règles de hauteur fixées par le PLU. En secteur de densité minimale, interdire la reconstruction quand construction d'origine trop peu dense et interdire la reconstruction d'immeubles de grande hauteur là où non souhaité.
	Dans toutes les zones, les dépôts et stockages à l'air libre si nécessaires à une activité autorisée et si compatibles avec l'agrément et la sécurité du voisinage	Préserver le paysage en limitant les dépôts à l'air libre à ceux nécessaires à une activité et préserver l'agrément d'habiter et la sécurité des habitants
	Dans toutes les zones, le stockage de bois si utilisé comme combustible et si en partie arrière des constructions	Favoriser l'usage du bois-énergie tout en préservant le paysage en zones urbaines
	Dans toutes les zones, les affouillements et exhaussement du sol si nécessaires à une occupation, à un service d'intérêt collectif ou à la mise en oeuvre du développement durable.	Eviter les modifications importantes du terrain naturel non justifiées par une occupation du sol admise mais ne pas compromettre des travaux nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales, à de la géothermie ...
	Dans toutes les zones, la démolition partielle ou totale de bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.	Généraliser le permis de démolir pour prévenir sans faille la démolition totale ou partielle de constructions présentant un intérêt patrimonial ou urbain
	La suppression des cheminements piétons existants repérés et des nouveaux cheminements réalisés (emplacements réservés), sous réserve d'un réaménagement ou d'une relocalisation.	Préserver le réseau actuel et futur des cheminements piétons et cyclables pour favoriser ces modes de déplacements, notamment au quotidien

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

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

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles générales : En zones urbaines et à urbaniser (zones UA, UBa, et UC), en cas d'ordonnancement de fait marqué, alignement des constructions sur la ligne ; sinon, implantation dans une bande de 6 mètres à compter de la limite. En zones UBb et AUa, implantation dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite. En zone UE, recul minimal de 6 mètres. En zones UL, A et N, recul minimal de 10 mètres (sauf 15 mètres par rapport à la route départementale).	En zones à dominante résidentielle, souci d'un front urbain plutôt homogène et non éloigné de la rue, en permettant toutefois une profondeur suffisante pour une rangée de stationnement. En secteurs pavillonnaires, maintenir une certaine aération. Dans la zone à dominante d'activité, ménagement d'un espace de transition plus important entre les constructions et l'espace public pour faciliter les circulations et le stationnement et pour faciliter l'insertion paysagère et urbaine des bâtiments. En zones à dominante naturelle, souci de constructions ne s'imposant pas visuellement dans le grand paysage et application de la réglementation pour les voies départementales circulantes.
	Dispositions particulières à certaines rues ou secteurs : Rue Foch et rue du Général de Gaulle, implantation dans une bande de 6 mètres à compter de la limite établie par le plan d'alignement.	Respect du plan d'alignement pour élargir l'espace public.
	Dans le secteur UAm3, règle de recul applicable au droit de la zone non aedificandi (sauf pour rampe d'accès parking et mur de soutènement).	Zone non aedificandi pour dégager une large perspective visuelle depuis le haut de la rue de Mulhouse sur l'ensemble patrimonial du Cité Hof : interdiction de toute construction sans compromettre les possibilités de parking souterrain sur le site de l'ancien Super U.
	Dans le secteur UEc, pour les terrains à l'ouest de la rue du Stade, implantation dans une bande de 6 mètres à compter de la limite côté rue de Mulhouse et à 6 mètres minimum côté rue du Stade.	Dans la rue du Stade, terrains au potentiel de renouvellement urbain pour de l'habitat. Souci d'optimisation du foncier par application de règles similaires aux zones résidentielles.
	Le long du canal, toute construction ou toute clôture fixe est interdite à moins de 4 mètres de la berge.	Le long du canal, dégager l'espace de la rive pour l'entretien du canal.
	Dispositions particulières en zones urbaines et à urbaniser Dans la marge de recul, implantation possible jusqu'à 1 mètre de la limite de petites installations ou constructions listées (saillies, dispositif accessibilité, rampe parking ainsi que dispositif économie d'énergie/ressources, garages, locaux non clos ou locaux techniques si bonne intégration, et les piscines).	Ne pas compromettre les aménagements en faveur de l'habillement des façades, des dispositifs liés au développement durable, de l'accessibilité et de la proximité des espaces de stationnement avec la rue ; sans sacrifier la qualité du front urbain et de l'espace public. Permettre la construction d'une piscine sur de petites parcelles en respectant la réglementation sur la sécurité des piscines et veiller à assurer la sécurité de son installation.
	Dans le cas d'une parcelle étroite sur voie (ou emprise) publique, ou présentant toute autre configuration ne permettant objectivement pas l'implantation d'une construction principale dans la bande définie au paragraphe précédent « règles générales », l'implantation de celle-ci peut se faire en partie ou complètement en dehors de la bande définie, en cherchant toutefois à s'éloigner le moins possible de l'emprise publique....	Permettre la densification de certains terrains étroits où la règle générale ne peut pas s'appliquer.
	Pour les constructions en 2ème ou 3ème rang, application de l'article 7.	
	Dans le sous-secteur UCe1, les constructions pourront déroger à la « règle générale » en s'implantant à une distance différente par rapport au domaine public	Favoriser notamment les apports solaires dans le secteur de l'éco-quartier
	Le long d'un cheminement piéton public, un recul de 1 à 3 mètres peut être imposé pour le confort des usagers piétons.	Favoriser l'usage et le confort des cheminements piétons.
	En cas d'aménagement d'un quai de bus, recul des clôtures pour dégager 2.20 mètres entre le quai et la clôture	Favoriser un aménagement optimal des lignes de transport en commun.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles générales : En zone UA, dans une bande de 15 mètres à compter de la rue : implantation obligatoire sur limite (rue de Mulhouse) OU implantation possible sur limite (sommet rue de Mulhouse, centre ancien et centre ville) ; sinon recul minimum de H/2 et/ou de 4 mètres. En zone UA, au-delà de 15 mètres à compter de la rue recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 mètres. En zones UB, UC et AUa, pour les constructions jusqu'à 2 niveaux : recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 mètres possible sur 15 mètres maximum de longueur de façade latérale. Au-delà, décrochement de façade avec un recul minimal égal à la hauteur (H) avec un minimum de 4 mètres. En zones UB, UC et AUa, pour les constructions au-delà de 2 niveaux : recul minimal égal à la hauteur avec un minimum de 4 mètres. En zone UE, recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 mètres. En zones UL et N, implantation soit sur limite soit avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 2 mètres. En zone A, implantation soit sur limite soit avec un recul minimal de 4 mètres. Dispositions particulières en zones urbaines et à urbaniser Autres implantations possibles si servitude de cour commune. Dans le sous-secteur UCe1, les constructions pourront déroger à la « règle générale » en s'implantant à une distance différente par rapport aux limites séparatives. Dans la marge de recul, implantation possible de petites installations ou constructions listées (saillies, dispositif accessibilité, rampe parking ainsi que dispositif d'économie d'énergie/ressources, garages et locaux non clos si bonne intégration). Au-delà de 15 mètres à compter de la rue, implantation possible des bâtiments accessoires en limite ou à une distance de recul moindre (> à 1 mètre), sous conditions de dimensions. En zone UL, l'implantation des bâtiments accessoires est libre. Pour les piscines non couvertes, implantation à au moins 3 mètres.	En zones à dominante résidentielle bien équipées et desservies par les transports en commun (zones UA), optimiser le foncier pour favoriser une densité élevée adéquate et conforter un paysage urbain caractérisé par la mitoyenneté des constructions. En zones à dominante résidentielle moins bien équipées et desservies par les transports en commun (zones UB, UC et AU), ménager une distance de recul pour favoriser l'intimité des constructions. Dans toutes les zones à dominante résidentielle, augmenter le recul en partie arrière des terrains et/ou dans le cas de façades imposantes pour limiter les vis-à-vis, favoriser l'intimité et limiter les conflits de voisinage. En zones à dominante d'activités, limiter les nuisances pour les habitations riveraines de locaux d'activité. En zones à dominante naturelle, plus de souplesse en raison de la rareté des cas de voisinage. Conditionner des implantations plus près des limites à l'accord du voisin, pour éviter des conflits. Favoriser notamment les apports solaires dans le secteur de l'éco-quartier. Ne pas compromettre les aménagements en faveur de l'habillement des façades, des dispositifs liés au développement durable, de l'accessibilité et de la proximité des espaces de stationnement avec la rue ; sans sacrifier la qualité du front urbain et de l'espace public. Faciliter l'implantation des bâtiments accessoires peu générateurs de nuisances et de conflits. Limiter les nuisances (vues réciproques, bruit) liées aux piscines.
Article 8 : implantation des constructions sur une même propriété	Dans les zones urbaines et à urbaniser, recul minimal de H/2 avec un minimum de 3 mètres et combinaison distance/angle pour évitement des vues directes pour les façades en vis-à-vis. Pour les bâtiments accessoires, recul minimal de 3 mètres et pour les piscines pas de distance minimale à respecter. Dans les zones à dominante naturelle (UL, A et N), non réglementé	Favoriser l'intimité des constructions les unes par rapport aux autres (notamment pour les opérations d'habitat collectif) et garantir le passage éventuel de véhicules entre les constructions (notamment véhicules de secours). Ne pas pénaliser l'occupation du sol en site peu construit.
Article 9 : emprise au sol des constructions	En zone UA (sauf secteur UAc), emprise au sol non réglementée. En secteurs UAc et UBa en zone UC et en zone UEc, emprise au sol maximale de 50% de la superficie du terrain En zone UE sauf habitat, emprise au sol maximale de 70% de la superficie du terrain et, en zone UL et en zone A, emprise au sol non réglementée En zone N, emprise au sol à 30 m² pour les abris de pâture et à 20 m² pour les autres abris et les ruchers	En zones résidentielles bien équipées et desservies par les transports en commun (zones UA), optimiser le foncier pour favoriser une densité élevée adéquate et ne pas entraver les évolutions du bâti en tissu déjà densément construit. En zones à vocation d'activité (UEil), de commerce (UEc), de loisirs (UL) et agricole (A), répondre aux besoins de locaux volumineux et limiter la consommation foncière En zone naturelle, limiter le mitage et la multiplication de petites constructions pour préserver le caractère naturel
Article 10 : hauteur des constructions	Règles générales (champ d'application) : Pour les terrains plats ou à faible pente, hauteur considérée par rapport au niveau de la rue. Pour les terrains à forte pente, hauteur considérée par rapport au terrain naturel. Sont exclus du calcul les toitures techniques et les niveaux dépassant de moins d'un mètre le terrain naturel. Un seul niveau habitable ou professionnel admis dans les combles.	Clarifier et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Sur les terrains pentus, garantir l'adaptation des constructions à la topographie pour une meilleure insertion dans le paysage. Ne pas pénaliser les constructions du fait de contraintes techniques (éléments de toiture, sous-sol).

		Garantir l'habitabilité des espaces de vie et de travail sous combles.
	Dans les zones urbaines et à urbaniser : Rue de Mulhouse (secteurs UAm) et long des autres rues principales du centre (zone UAa), "fourchette" de hauteur (hauteur minimale et hauteur maximale) reprenant la ligne d'horizon actuelle à 3, 4 et 5 niveaux.	En zones à dominante résidentielle bien équipées et desservies par les transports en commun, densité minimale pour renforcer la construction de logements là où meilleures aménités urbaines. Hauteur plafonnée reprenant par secteur la ligne d'horizon actuelle pour limiter la densité verticale.
	En zones UAb et UEc, 4 niveaux maxi + hauteur en mètres. En zones UAc, UAp, UB, UC et AUa, 3 niveaux maxi + hauteur maxi en mètres.	En zones proches du centre, densité verticale assez élevée. En zones résidentielles moins bien équipées et desservies, densité verticale modérée telle l'existant, sans interdire l'habitat collectif.
	En secteur UAm3, UAp et UBa, exigence d'un dernier niveau non droit (comble, attique).	Soigner la ligne d'horizon pour se conformer aux formes de toiture existante (UAp et UBa) ou pour minimiser l'effet de hauteur sur un secteur en position haute et face au Cité Hof (UAm3).
	En sous-secteur UCe1, 4 niveaux + attique et hauteur en mètre, un retrait de 1.50 pour l'attique	Valoriser le foncier de l'écoquartier pour favoriser une densification du secteur
	En zone d'activité (UEil et UCe), hauteur maximale de 20 m au faîtage et incitation à la construction de nouveaux locaux d'activités sur plusieurs niveaux (en UEi).	Répondre aux besoins particuliers des locaux d'activités. Optimiser le foncier et améliorer la performance énergétique des bâtiments.
	Dans les zones à dominante naturelle (zones UL, A et N) : Hauteur maximale en mètres : 7 mètres à l'égout (UL), 10 mètres au faîtage (A) et 5 mètres au faîtage (N). Pour les constructions existantes, hauteur actuelle admise + 1 mètre pour surélévation.	En zone naturelle, limiter l'impact visuel et paysager des constructions. Permettre la transformation et l'évolution mesurée des constructions préexistantes plus hautes que la norme.
	Hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée : 1 mètre au dessus du terrain naturel et un peu plus selon la pente (1,50/2 m).	Respecter la topographie des terrains et éviter notamment les constructions taupinières inesthétiques, avec de la souplesse pour maximiser la constructibilité des terrains pentus contraints.

Article 11 : aspect extérieur des constructions	Implantation par rapport au terrain naturel et remblais : Remblais possibles si inférieur à la dalle du rez-de-chaussée. En limite de propriété, mur de soutènement obligatoire et prospect de 2 mètres minimum pour les terrasses sur remblais.	Concilier respect de la topographie du terrain naturel (enjeux paysagers et environnementaux) et choix de conception et d'implantation des constructions. Limiter les conflits de voisinage.
	Façades : Harmonie d'ensemble des façades. Matériaux non enduits interdits. En zones à dominante résidentielle, règles de composition en termes de rythme et de longueur (décrochements, grandes lignes, différenciations, soubassement) et matériaux pérennes et de qualité pour les soubassements. Pour les locaux d'activités, de commerce ou de services, hauteur du rez-de-chaussée convenant à diverses activités (3 mètres minimum en zone UA). En zone à dominante naturelle, pour les revêtements de type bardage, métal interdit et bois préconisé.	Garantir la qualité du paysage urbain et des paysages plus naturels. Veiller à la qualité architecturale et urbaine des façades par des efforts de composition et par l'emploi de matériaux de qualité. En En zone bien équipée, maintenir une diversité des fonctions (commerces, services...). En zone moins bien équipée, favoriser l'implantation de commerces et services de proximité et contribuer à leur maintien dans le temps en favorisant une diversité d'occupation. Préserver la qualité des paysages naturels par l'usage de matériaux propices à une bonne insertion dans le site.
	Toitures : Conception de volumes simples et homogènes, non tronqués. Traitement des toitures avec soin telles une "cinquième façade" et localisation des ouvertures de toit en lien avec l'axe des baies des niveaux inférieurs. Utilisation de revêtements de qualité pour les toitures-terrasses : végétalisation à privilégier et surfaces non réfléchissantes. En secteur UAp, toitures-terrasses et de pente inférieure à 40° interdites (sauf pour les bâtiments accessoires).	Veiller à l'esthétique des toitures, éléments importants dans la volumétrie des constructions et la perception du paysage urbain. Traiter les toitures en harmonie avec les façades, notamment en termes de rythme et de composition. Veiller à la qualité de mise en oeuvre des toitures-terrasses pour leur durabilité, pour leur esthétique (vue plongeantes) et pour leur rôle écologique. En secteur patrimonial, prescrire pour les constructions principales les formes de toitures non traditionnelles.
	Clôtures : En zones urbaines et à urbaniser, clôture sur rue limitée à 1,80 mètre et clôture sur limite séparative à 2 mètres, sans créer de gêne pour la circulation au niveau des accès et carrefours. En zones de loisirs (UL) et agricole (A), clôture limitée à 2 mètres. Autre type ou hauteur de clôture possible si contraintes techniques. En zone naturelle (N), clôture limitée à 1,50 mètre. Dans toutes les zones, perméabilité des clôtures sur limites séparatives sur tout ou partie du linéaire (sur la totalité en zones A et N). Si haie vive, de type champêtre et essences	Hauteur définie pour permettre de protéger des regards (notamment sur limites séparatives) sans créer de grands masques urbains et sans créer de zones accidentogènes. Hauteur supérieure possible si justifié (sécurité, pare-ballons...) notamment en secteurs isolés (zones UL et A). Hauteur réduite pour faciliter l'enjambement par le grand gibier. Permettre la circulation de la petite faune (y compris en ville). Respecter la flore et le paysage local, favoriser les essences propices au

	locales). En zones A et N, recul minimal des clôtures de 1 mètre le long des chemins ruraux inférieurs à 3 mètres de largeur. Bâtiments accessoires : En zones urbaines et à urbaniser, aspect extérieur soigné en harmonie avec les autres constructions. Containers déchets à masquer et interdits côté rue. Installations techniques : dissimulées/intégrées au bâti (antennes...)	maintien de la faune locale. Ne pas gêner la circulation des engins agricoles. Veiller à la qualité d'ensemble des projets et à la qualité du paysage urbain. Limiter l'impact visuel et paysager d'éléments inesthétiques.
Article 12 : stationnement	Règles générales : Normes applicables à toute opération nouvelle ou qui modifie la norme, à réaliser en dehors des voies publiques. Possibilités de réduire les normes si mutualisation des aires de stationnement (à justifier dans le dépôt de l'autorisation). Stationnement des véhicules motorisés : Pour toutes les occupations du sol, définition de normes minimales de stationnement par tranche de surface de plancher et possibilités de dérogation par report en dehors de la parcelle ou par concession ~~ou sinon par participation financière.~~ Pour l'habitat, réalisation de 50% au moins des stationnements en sous-sol ou en garage (70% en UAm), sauf impossibilité technique liée à la nature du sol, la taille et la configuration des parcelles. Pente maximale (5% puis 18%) pour les rampes d'accès et, sauf cas particulier, localisation des rampes en partie latérale ou à l'arrière des constructions. Dans le sous-secteur UCe1, permettre le stationnement sous forme de poches de stationnement. Pour les opérations d'habitat (collectif, lotissement) et pour les entreprises, réalisation de stationnement supplémentaire banalisé par tranche de 250 m² ou par tranche de 5 employés. Stationnement des cycles : Pour toutes les occupations du sol, définition de normes minimales de stationnement par tranche de surface de plancher, à réaliser, pour l'habitat, dans un local couvert et sécurisé et pour les autres dans un espace avec dispositifs d'attache. Espaces à rendre facilement accessibles depuis la voie publique. Stationnement handicapés : Pour les équipements recevant du public, 1 place pour 50 places. Pour l'habitat collectif, 5% des places à réserver à cet effet.	Ne pas encombrer l'espace public et garantir des normes adaptées au fur et à mesure de l'évolution des constructions. Optimiser les surfaces à vocation de stationnement pour économiser le foncier et/ou limiter l'imperméabilisation des sols. Assurer des aires privées de stationnement voitures, poids lourds et livraison suffisantes mais sans surenchère pour ne pas gaspiller trop de foncier Mise à jour règlementaire. Economiser du foncier au profit de surface de plancher et limiter l'imperméabilisation du sol. Exigence supérieure dans le secteur le plus dense et le mieux desservi par les transports en commun (UAm). Permettre la constructibilité des petites parcelles. Faciliter l'accès et l'usage des parkings souterrains et préserver le paysage urbain d'aménagements peu esthétiques. Faciliter le stationnement dans le secteur de l'écoquartier Prévoir quelques places de stationnement pour absorber les besoins « ponctuels » mais réguliers. Faciliter et favoriser la pratique du vélo pour les déplacements au quotidien. Sécuriser le stationnement des vélos. Rappel de la législation.
Article 13 : espaces libres, plantations et espaces protégés	Superficie minimale d'espaces verts : En zones urbaines et à urbaniser, part minimale d'espaces libres à végétaliser nuancée par secteurs (10% à 60%), dont la moitié au moins en pleine terre. Différents types d'espaces verts pris en compte avec coefficient de pondération (dalles-gazons, toiture végétalisée, sol stabilisé...) Qualité des espaces verts : Marges de recul à traiter en espace d'agrément végétalisé. Pour les opérations d'habitat de plus de 5000 m², aménagement d'un espace collectif ludique ou d'agrément d'au moins 500m². Ratio d'arbres de haute tige par tranche d'espaces verts et ratio d'arbres de haute tige par tranche d'aire de stationnement. Plantation existante à préserver autant que possible. Plantations aux abords des voies de chemin de fer : Préserver une distance minimale de 6 mètres entre les arbres de haute tige (houppier) et les voies de chemin de fer circulables. Espaces protégés : Dans les *espaces boisés classés* repérés, tout changement de nature à compromettre la conservation des boisements est interdit et toute coupe ou abattage est soumis à autorisation préalable.	Limiter l'imperméabilisation du sol et l'infiltration des eaux de ruissellement, favoriser la biodiversité en milieu urbain, contribuer à l'absorption des gaz à effet de serre, embellir et agrémenter le paysage urbain. Inciter à la végétalisation des toitures, des terrasses ou des murs façades et exiger une contrepartie à la densification. Veiller à la qualité paysagère d'aménagement des espaces libres pour l'agrément du cadre de vie (espaces de transitions, espaces collectifs, parking...) et permettre une meilleure insertion paysagère des constructions. Préserver la trame verte existante en ville. Respecter le paysage local. Garantir le bon fonctionnement du service ferroviaire. Protéger les différents éléments composant la trame verte communale en ville, en forêt et sur les collines agricoles, par application des articles L. 130-1 et L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Préserver la biodiversité végétale et animale et préserver les

	Dans les *espaces densément boisés* (haies, bosquets, talus boisés) repérés, coupes et abattages sur autorisation préalable motivée. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs. En cas d'abattage, il peut être demandé des plantations nouvelles compensatoires. Pour les *alignements ou séquences d'arbres* et pour les *vergers entretenus* repérés, coupes et abattages soumis à autorisation préalable et non admis en dehors des cas listés (sécurité, mauvais état, restructuration). Tout abattage est compensé par une plantation équivalente. Pour les *arbres remarquables* et pour les *parcs privés ou publics paysagers* repérés, coupes et abattages soumis à autorisation préalable motivée. L'autorisation ou le refus est rendu au cas par cas selon les motifs. Tout abattage, est compensé par une plantation nouvelle.	circulations biologiques. Préserver les caractéristiques paysagères des collines du Sundgau. Limiter le ruissellement des eaux de pluie et les risques de coulées de boue associés. Préserver les éléments végétaux jouant un rôle important d'absorption des gaz à effet de serre générés par la ville (déplacements, chauffage...). Protéger notamment en ville et sur les collines les arbres jugés remarquables de par leur essence, leur port ou leur âge.
Article 14 : coefficient d'occupation du sol	Non réglementé dans toutes les zones.	Volonté de ne pas contraindre la densité (surface de plancher constructible) notamment sur les grandes parcelles. Encadrement de la densité par les autres articles (6, 7, 8, 9 et 10).