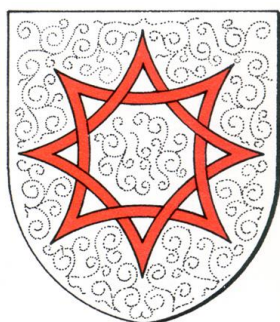


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°1*

## Rixheim



### 3.c. Règlement

Document de travail



Juin 2023





## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
<b>REGLEMENT PAR ZONES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I - ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - ZONE UB.....	20
CHAPITRE III - ZONE UC.....	30
CHAPITRE IV - ZONE UD .....	38
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	44
CHAPITRE V - ZONE UF .....	55
CHAPITRE VI - ZONE AU.....	59
CHAPITRE IV - ZONE A.....	65
CHAPITRE V - ZONE N.....	70
<b>ANNEXES.....</b>	<b>76</b>
ANNEXE 1 - NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	76
ANNEXE 2 - MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS).....	79
ANNEXE 3 – CARTE DU RESEAU ROUTIER.....	83

## TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RIXHEIM tel que délimité sur le plan de zonage. Le centre ancien fait l'objet d'un plan de détail qui fixe certaines prescriptions architecturales et environnementales.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du PLU de Rixheim approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2010 ainsi que des dossiers partiels (modifications et mise en compatibilité) concernant ce PLU et approuvés par le Conseil Municipal de Rixheim.

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

#### **Article R111-2**

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

#### **Article R111-4**

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

#### **Article R111-20**

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

#### **Article R111-21**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

#### **Article R111-22**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

#### **Article R111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

#### **Article R111-25**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des

voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Article R.111-26**

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

#### **Article R.111-27**

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

- 2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.
- 2.4.** La commune, par délibération du Conseil municipal du 19 septembre 2007 a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable et de leur appliquer systématiquement un permis de démolir.
- 2.5.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2007.
- 2.6. LOTISSEMENTS :**  
Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.  
Le règlement des lotissements suivants est maintenu pendant leur durée de validité (lotissements de moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU) :
- Lotissement rue de la Forêt-Noire
  - Lotissement rue de la Forêt
  - Lotissement rue Henri Nico

Les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière

initiale constituant l'assiette du lotissement, conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

## 2.7 Cour commune

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

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

## 2.8 INFRASTRUCTURES et cours d'eau

Les dispositions de *l'arrêté du 30 mai 1996 modifié en 2013* relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.

Les routes express et autoroutes sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet. Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés sur tout le territoire. Pour des raisons de sécurité routière, aucun obstacle agressif nouveau ne devra être implanté à moins de 4 mètres du bord de chaussée des RD hors agglomération.

Les travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés en toutes zones s'ils s'avèrent nécessaires.

## 3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de RIXHEIM définit :

- une zone urbaine UA qui comprend le secteur UAa ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa et UBb;
- une zone UC ;
- une zone UD ;
- une zone urbaine UE divisée en plusieurs sous-zones ;
- une zone urbaine UF ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose des zones 1 AU et 2-AU;
- une zone agricole A ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb (et son sous-secteur Nb1), Nc, Nd, Nf et Nt.

## 4. Adaptations mineures

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



## **5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

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

## **7. Dispositions générales relatives aux ouvrages de transport d'électricité et de gaz**

### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des servitudes. En outre sont exemptés des règles de prospect et de marges de reculement les constructions de faible importance, tels que transformateurs électriques.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à la protection des boisements.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront si nécessaire déroger à l'application des articles relatifs à la protection des arbres (L151,-23, L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Les servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz s'appliquent conformément aux dispositions légales (voir annexes servitudes).

## GLOSSAIRE

### Accès :

L'accès est le passage qui permet aux piétons et aux véhicules de pénétrer sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis une voie de desserte ouverte à la circulation générale.

### Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Attique :

Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 de la façade principale du bâtiment.

### Carport :

Abri destiné à mettre les voitures **et les vélos** à l'abri des intempéries.

Dans le présent règlement, le carport sera ouvert sur tous les côtés sauf s'il s'adosse à un élément bâti existant. Sa hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

**De plus, un carport ne pourra pas dépasser 6 m linéaire d'implantation sur limite(s) séparative(s) ou sur domaine public.**

### Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour. **La partie ajourée présentera une alternance plein/vide, avec au moins 1/3 de la surface en vide.**

### Niveau droit :

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

### Pergola :

Structure extérieure à la maison, ouverte et permettant d'abriter une terrasse.

### Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1m80;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## REGLEMENT PAR ZONES

### CHAPITRE I - ZONE UA

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :  
Il s'agit d'une zone mixte correspondant aux parties anciennes de Rixheim. Les volumes, présentant des gabarits importants, y sont principalement édifiés à l'alignement des voies, le long des limites séparatives et suivant un parcellaire non organisé. La Grand'Rue Pierre Braun, qui inclut l'essentiel des commerces et services à la population, est l'axe structurant de cette zone. Cette zone comporte un secteur UAa circonscrivant le quartier de la Petite Suisse qui se distingue par ses maisons basses et imbriquées. La zone UA est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

#### Articles

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

- 1.1. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles ou forestières.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion ;
  - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux**, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.5. La démolition de tout ou partie de bâtiments ou éléments architecturaux destinés à être conservés, la suppression des éléments à protéger tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage et au plan de détail (protection L151-19 du Code de l'Urbanisme).
- 1.6. La suppression des arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage et au plan de détail.

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

- 2.1. Sauf dans le secteur UAa, sont admises les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

- 2.2.** Dans le secteur UAa seules sont admises les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat et leurs annexes, ainsi que celles à destination de service public ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.3.** Les opérations de constructions à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale :
- Les opérations de 4 à 5 logements devront comporter au moins 1 logement locatif social.
  - Les opérations de 6 à 7 logements devront comporter au moins 2 logements locatifs sociaux.
  - Les opérations de 8 à 12 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- Au-delà de 12 logements, le pourcentage retenu de logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) par opération sera au moins de 30%.
- 2.4.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et à condition de correspondre aux destinations admises dans la zone.
- 2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.
- 2.6.** Les constructions destinées à être préservées pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

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

**3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, avec une largeur minimale de 4mètres.

Toutefois, la largeur minimale est portée à 6 mètres à partir de la création de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher. **Le long de la RD 56 IV (avenue du Général de Gaulle), cette largeur minimale est ramenée à 5 mètres.**

### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées affectées à la circulation publique**

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou destinées à être incorporées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et collecte des déchets**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

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

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

##### Eaux usées :

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

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en oeuvre un assainissement non collectif aux normes.

##### Eaux pluviales :

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

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution qui risqueraient de créer un préjudice environnemental fort devront être installés en souterrains.

#### **4.4. Collecte sélective des déchets**

Les opérations d'ensemble, à compter de 4 logements, doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage et de présentation des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

#### **UA 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

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

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas*

- *aux boîtes aux lettres*
- ~~*aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés;*~~
- *aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers*
- *aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

*Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.*

Sauf dans le secteur UAa :

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, dans la limite des îlots où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées à cet alignement.
- 6.2.** Le long des voies matérialisées sur le plan de détail, les constructions s'établiront à l'alignement architectural ou en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la voie. Les batteries de garages devront respecter un recul d'au moins 10 mètres (à partir de deux garages).

- 6.3.** Sauf pour des raisons de sécurité publique, dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade sur rue existante, nonobstant les dispositions de l'article 6.1 ci-dessus.
- 6.4.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.
- 6.5.** Dans tous les cas, les terrasses n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au terrain naturel préexistant doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur **UAa** :

- 6.6.** Les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait maximal de 2 mètres par rapport à cet alignement.

Dans toute la zone UA (secteur UAa compris) :

- 6.7.** Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas*

- aux aires de présentation des déchets en attente de collecte
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite

*Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.*

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Toutefois, les terrasses et escaliers d'une hauteur maximale de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel peuvent s'implanter à deux mètres de la limite séparative. De même, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné,
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative.



- 7.3** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.
- 7.4** L'implantation d'une seule construction isolée de moins de 10 mètres carrés d'emprise et moins de 2 mètres 50 de hauteur et constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone, est possible sur limite séparative ou en retrait de cette dernière.
- 7.5** Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite séparative sauf en cas de servitude de cour commune.

Dans le secteur UAa :

- 7.6** Les constructions pourront être implantées soit sur limite séparative de propriété, soit en retrait maximal de 3 mètres.

Dans toute la zone UA (secteur UAa compris) :

- 7.6** Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.7** Les éoliennes domestiques sur mât (qu'elles soient verticales ou horizontales) s'implanteront avec un recul au moins égal à la hauteur de leur mât. De plus, dans tous les cas un recul minimal de 10 m est imposé par rapport aux limites séparatives.  
Les éoliennes domestiques sur toiture devront être implantées de sorte à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

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

- 8.1** Les éléments architecturaux factices visant à relier deux bâtiments ne dispensent pas du respect des règles de distance et ne constituent pas une contiguïté.

Sauf en secteur UAa :

- 8.2.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.  
Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 2 mètres.  
La distance entre une piscine et toute autre construction n'est pas réglementée.
- 8.3.** En outre, au droit des baies ~~des pièces d'habitation ou d'activité~~ (hormis les éventuels soupiraux des sous-sol semi-enterrés), aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Dans le secteur UAa :

- 8.4.** La distance comptée horizontalement entre deux constructions d'habitation non contiguës sera au maximum de 3 mètres.

**UA 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75% de la superficie des terrains, sauf dans le secteur UAa où elle peut atteindre 100%. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

**UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur est calculée dans tous les cas au point le plus défavorable de l'emprise du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Sauf dans le secteur UAa :

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant. Les constructions ou annexes ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur maximale si leur toiture est plate ou à très faible pente. La hauteur des carports est limitée à 3 mètres.
- 10.2.** Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.

Dans le secteur UAa :

- 10.3.** La hauteur maximale à l'égout est limitée à 3 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel préexistant.

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

**11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village. Dans le secteur UAa de la Petite Suisse, les volumes des constructions devront respecter le bâti d'origine constitué de maisons basses d'un seul niveau avec un comble.

## 11.2. Matériaux

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

## 11.3. Toitures, ouvertures et faitages

Les couvertures doivent être conformes au bâti traditionnel en termes de pente, de format et de teinte. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Pour le corps principal des constructions à destination principale d'habitation, la pente des toitures devra être supérieure à 40° en UA et 45° dans le secteur UAa.

Les couvertures des toitures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront toutefois être admises pour les bâtiments et ouvrages d'intérêt public ainsi que pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement de faible emprise.

Les constructions à implanter à l'alignement architectural défini graphiquement dans la Grand Rue Pierre Braun devront présenter un pignon sur rue, sauf en cas de reconstruction d'immeubles implantés différemment.

Les carports devront être ouverts sur tous les côtés (sauf s'ils s'adossent à un volume bâti existant).

La longueur cumulée des ouvertures dans la toiture (fenêtres de toit, lucarnes,...) ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade. Sauf nécessité technique, un alignement des ouvertures en toiture sera observé avec les ouvertures de la façade.

## 11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1m50.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1m80.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées soit :

- de dispositifs à claire voie sur toute la hauteur.
- de dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions, ....) horizontaux, surmontés d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.
- de dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions....) verticaux, en alternance avec un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. Dans ce cas, la longueur maximale d'un élément plein ne pourra excéder 2m; celle du dispositif à claire voie étant au moins égal.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

### **11.5. Capteurs solaires et isolation extérieure**

~~Les dispositifs solaires devront être discrets et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale ou paysagère des lieux.~~

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toitures, etc...

### **11.6. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.7. Coffrets techniques**

Les coffrets des pompes à chaleur, climatiseurs, équipements liés aux piscines, installés sur façade ou non, devront être le moins visibles depuis l'espace public. De plus, ils devront être positionnés de façon à engendrer la moindre gêne possible par rapport au voisinage.

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

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

Lors d'un changement de destination d'un local commercial existant, sans augmentation de surface, aucun stationnement supplémentaire ne sera exigé.

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

**12.2** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## **UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**13.1** Les arbres remarquables et les espaces boisés identifiés sur les plans de zonage et de détail sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

**13.2** Pour toute opération de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, un espace sera réservé pour la réalisation d'une aire de compostage collective.

**13.3 Aménagement des places de stationnement en bordure de limite séparative :**

La plantation d'une haie vive d'au moins un mètre de large est obligatoire entre les places de stationnement non couvertes et la limite séparative.

**13.4 Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :**

Sauf pour les parcelles qui présentent une emprise au sol des constructions existantes supérieure ou égale à 75%, Un coefficient de biotope par surface de 0,05 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

## CHAPITRE II - ZONE UB

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone mixte correspondant aux extensions récentes de la ville. Elle comprend un secteur UBa correspondant à un quartier à potentiel de densification autour de la gare, d'un secteur UBb destinés exclusivement aux équipements publics et d'intérêt collectif (installations de sports et loisirs, groupes scolaires et culturels, centre routier, centre nautique, aire d'accueil des gens du voyage). La zone UB est à considérer partiellement comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

### Articles

#### **UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle et d'entrepôt.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles ou forestières.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage, sauf concernant les gens du voyage dans le secteur UBb;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux**, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
- 1.6. **Dans le secteur UBb**, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles à destination de services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'enseignement.

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

- 2.1 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, les opérations de constructions à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après :
  - Les opérations de 4 à 5 logements devront comporter au moins 1 logement locatif social.
  - Les opérations de 6 à 7 logements devront comporter au moins 2 logements locatifs sociaux.
  - Les opérations de 8 à 12 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

- Au-delà de 12 logements, le pourcentage retenu de logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) par opération sera au moins de 30%.

#### **Sont admis sauf dans le secteur UBb :**

- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.3.** Les installations, classées ou non, à condition d'être compatibles avec le voisinage.
- 2.4.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.5.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner le nouveau projet d'aménagement.
- 2.6.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.
- 2.7.** Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 13. La construction et la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est recommandée par des impératifs techniques de l'exploitation du chemin de fer.

#### **Dans le secteur UBb**

- 2.8.** Les occupations et utilisations du sol à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les aires de jeu et de sport ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement qui leur sont dédiées, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage.

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

##### **3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours

et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 4 mètres.

La largeur minimale est portée à 6 mètres à partir de la création de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher. **Le long des RD 56 IV (avenue du Général de Gaulle), RD 66 (rue de Mulhouse), RD 201 (rue de l'Île Napoléon et rue de Habsheim et RD 108 (rue d'Ottmarsheim) cette largeur minimale est ramenée à 5 mètres.**

### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées affectées à la circulation publique**

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou destinées à être incorporées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et collecte des déchets**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

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

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

##### Eaux usées :

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

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

##### Eaux pluviales :

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



En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

#### **4.4 Collecte sélective des déchets**

Les opérations d'ensemble, à compter de 4 logements, doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage et de présentation des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

#### **4.5. Electricité et télécommunication**

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution qui risqueraient de créer un préjudice environnemental fort devront être installés en souterrains.

#### **UB 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communication électronique à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

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

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :*

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer*
- *aux boîtes aux lettres*
- ~~*aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés*~~
- *aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers*
- *aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

*Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.*

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Les carports pourront être établis à l'alignement des voies, sur une longueur de 6 mètres maximum par unité foncière.

- 6.2. Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.
- 6.3. **Sauf pour des raisons de sécurité publique**, pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes.
- 6.4. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.
- 6.5. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres de l'emprise de l'autoroute A35 et de ses bretelles d'accès.
- 6.6. **Dans tous les cas, les terrasses n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au terrain naturel préexistant doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.**
- 6.7. **Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bêche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.**

#### **UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :*

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer,*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte,*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes,*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

*Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.*

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres
- 7.2. Toutefois les terrasses et escaliers d'une hauteur maximale de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel peuvent s'implanter à deux mètres de la limite séparative.
- De même, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné,

- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative,
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UB 8 seront applicables.
- 7.4** L'implantation d'une seule construction isolée de moins de 10 mètres carrés d'emprise et moins de 2 mètres 50 de hauteur et constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone, est possible sur limite séparative ou en retrait de cette dernière.
- 7.5** Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite séparative sauf en cas de servitude de cour commune.
- 7.6** Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.7** Les éoliennes domestiques sur mât (qu'elles soient verticales ou horizontales) s'implanteront avec un recul au moins égal à la hauteur de leur mât. De plus, dans tous les cas un recul minimal de 10 m est imposé par rapport aux limites séparatives.  
Les éoliennes domestiques sur toiture devront être implantées de sorte à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

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

*Les dispositions des articles 8.1 et 8.2 ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions doit être en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 2 mètres. La distance entre une piscine et toute autre construction n'est pas règlementée.
- 8.2** Les éléments architecturaux factices visant à relier deux bâtiments ne dispensent pas du respect des règles de distance et ne constituent pas une contiguïté.
- 8.3.** En outre, au droit des baies ~~des pièces d'habitation ou d'activité~~ (hormis les éventuels soupiraux des sous-sol semi-enterrés), aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **UB 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie des terrains. Toutefois, en UBa, cette emprise maximale est portée à 75%. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

## **UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

- 10.1** Pour les constructions ou parties de constructions supportant une toiture pentue, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout et à 12 mètres au faîtage mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.2** Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente, la hauteur maximale mesurée verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant est fixée à 7 mètres à l'acrotère. Les immeubles à édifier pourront atteindre 9m50 à l'acrotère si le niveau supérieur est reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades qu'il surplombe. La hauteur des carports est limitée à 3 m.
- 10.3.** Toutefois, les constructions publiques et d'intérêt collectif pourront atteindre 16 mètres de hauteur totale. Un dépassement de la hauteur des ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures), uniquement de faible emprise, pourra être autorisé eu égard aux nécessités techniques, sous réserve de l'intégration de la construction dans le site.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives et criardes sont proscrites. Les carports devront être ouverts sur tous les côtés (sauf s'ils s'adossent à un volume bâti existant).

### **11.3. Toitures**

Sauf dans le secteur UBb :

Les pentes principales de toiture devront être au moins de 35 degrés-

Les toitures plates sont admises si elles sont végétalisées. Seule une proportion de 20% de l'ensemble de la toiture pourra être traitée en toiture-terrasse non végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général et en cas d'extension de commerces existants, et ceci en cas d'impossibilité technique.

Les toitures des annexes ne sont pas soumises aux conditions de pente ou de végétalisation.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des ouvertures dans la toiture (fenêtres de toit, lucarnes...) ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1 m 50.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1 m 80.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées soit :

- de dispositifs à claire voie sur toute la hauteur.
- de dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions ...) horizontaux, surmontés d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.
- de dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions...), verticaux en alternance avec un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. Dans ce cas, la longueur maximale d'un élément plein ne pourra excéder 2 m; celle du dispositif à claire voie étant au moins égal.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

#### **11.5. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

#### **11.6. Coffrets techniques**

Les coffrets des pompes à chaleur, climatiseurs, équipements liés aux piscines, installés sur façade ou non, devront être le moins visibles depuis l'espace public. De plus, ils devront être positionnés de façon à engendrer la moindre gêne possible par rapport au voisinage.

#### **11.7. Capteurs solaires**

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les

dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

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

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

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

## **UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

*Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

~~13.1. Sauf dans les secteurs UBa et UBb, sur chaque propriété une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert, sauf dans les emprises ferroviaires et pour les constructions d'intérêt général.  
Les espaces verts des toitures et façades végétalisées comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre.~~

### **13.1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :**

- **Dans la zone UB (hors secteurs particuliers) :** Un coefficient de biotope par surface de 0,50 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).
- **Dans le secteur UBa :** Un coefficient de biotope par surface de 0,30 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).
- Le secteur **UBb** ne se voit pas imposer de CBS.

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

**13.2.** Les arbres remarquables repérés au plan de zonage sont classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. L'alignement d'arbres de la rue du Général de Gaulle est classé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et doit être maintenu dans son principe.

- 13.3.** Pour toute opération de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, un espace sera réservé pour la réalisation d'une aire de compostage collective.
- 13.4. Aménagement des places de stationnement en bordure de limite séparative :**  
La plantation d'une haie vive d'au moins un mètre de large est obligatoire entre les places de stationnement non couvertes et la limite séparative.

## CHAPITRE III - ZONE UC

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante pavillonnaire constituant une extension périphérique de la commune le long de la rue de l'Etang en direction des collines. La zone UC est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

### Articles

#### UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à destination industrielle et d'entrepôt.
- 1.2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat.
- 1.3. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
  - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux**, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

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

- 2.1 Les opérations de constructions à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale :
  - Les opérations de 4 à 5 logements devront comporter au moins 1 logement locatif social.
  - Les opérations de 6 à 7 logements devront comporter au moins 2 logement locatif social.
  - Les opérations de 8 à 12 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.
  - Au-delà de 12 logements, le pourcentage retenu de logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) par opération sera au moins de 30%.



## **Sont admis :**

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureaux et à destination de services publics ou d'intérêt collectifs compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

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

#### **3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois, il est fixé une largeur minimum de plateforme en fonction de la nature et du nombre de bâtiments à desservir.  
Largeur minimale : 6 mètres à partir de la création de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher et 4 mètres dans les autres cas.

#### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.**

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou destinées à être incorporées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et collecte des déchets**

#### **4.1. Eau potable**

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

## 4.2. Assainissement

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

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

### Eaux usées :

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

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

### Eaux pluviales :

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

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

## 4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution qui risqueraient de créer un préjudice environnemental fort devront être installés en souterrains.

## 4.4 Collecte sélective des déchets

Les opérations d'ensemble, à compter de 4 logements, doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage et de présentation des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

## **UC 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- aux boîtes aux lettres
- ~~- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés~~
- aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers
- aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des berges des fossés.
- 6.2. Dans tous les cas, les terrasses n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au terrain naturel préexistant doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3. Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte;
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.

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

- 7.2** Toutefois, les terrasses et escaliers d'une hauteur maximale de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel peuvent s'implanter à deux mètres de la limite séparative. De même des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné,
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions.
- 7.3** Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise et 2m50 de hauteur détachées des constructions principales existantes ou admises peuvent être établies en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
- 7.4** Les piscines devront être établies à 4 mètres au moins de la limite séparative, sauf en cas de servitude de cour commune.
- 7.5** Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.6** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 seront applicables.
- 7.7** Les éoliennes domestiques sur mât (qu'elles soient verticales ou horizontales) s'implanteront avec un recul au moins égal à la hauteur de leur mât. De plus, dans tous les cas un recul minimal de 10 m est imposé par rapport aux limites séparatives.  
Les éoliennes domestiques sur toiture devront être implantées de sorte à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.  
Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 2 mètres. La distance entre une piscine et toute autre construction n'est pas règlementée.
- Les éléments architecturaux factices visant à relier deux bâtiments ne dispensent pas du respect de distance et ne constituent pas une contiguïté.
- 8.2.** En outre, au droit des baies ~~des pièces d'habitation ou d'activité~~ (hormis les éventuels soupiraux des sous-sol semi-enterrés), aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **UC 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

## **UC 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres à l'égout et à 10 mètres au faîtage mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant. Les constructions à toiture plate pourront atteindre une hauteur totale de 7 mètres. La hauteur des carports est limitée à 3 m.

**10.2** Un dépassement de la hauteur des ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures), uniquement de faible emprise, pourra être autorisé eu égard aux nécessités techniques, sous réserve de l'intégration de la construction dans le site.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives et criardes sont proscrites, de même que les matériaux réfléchissants, sauf dispositifs de captage d'énergie solaire. Les carports devront être ouverts sur tous les côtés.

### **11.3. Toitures**

Les pentes principales de toiture devront être au moins de 35 degrés.

Les toitures plates sont admises si elles sont végétalisées. Seule une proportion de 20% de l'ensemble de la toiture pourra être traitée en toiture-terrasse non végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général et en cas d'extension de commerces existants, et ceci en cas d'impossibilité technique.

Les toitures des annexes telles que définies dans le glossaire ne sont pas soumises aux conditions de pente ou de végétalisation.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des ouvertures dans la toiture (fenêtres de toit, lucarnes...) ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1 m 50.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1 m 80.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées soit :

- de dispositifs à claire voie sur toute la hauteur.
- de dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions ..) horizontaux, surmontés d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.
- de dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions ...), verticaux, en alternance avec un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. Dans ce cas, la longueur maximale d'un élément plein ne pourra excéder 2 m 00; celle du dispositif à claire voie étant au moins égale.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

#### **11.5. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

#### **11.6. Coffrets techniques**

Les coffrets des pompes à chaleur, climatiseurs, équipements liés aux piscines, installés sur façade ou non, devront être le moins visibles depuis l'espace public. De plus, ils devront être positionnés de façon à engendrer la moindre gêne possible par rapport au voisinage.

#### **11.7. Capteurs solaires**

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

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

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

### **UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

~~13.1. Sur une même propriété une superficie au moins égale à 50% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. Les espaces verts des toitures et façades végétalisées comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre.~~

**13.1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :**

Un coefficient de biotope par surface de 0,60 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

**13.2.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à protéger au titre de les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

**13.3.** Pour toute opération de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, un espace sera réservé pour la réalisation d'une aire de compostage collective.

**13.4. Aménagement des places de stationnement en bordure de limite séparative :**

La plantation d'une haie vive d'au moins un mètre de large est obligatoire entre les places de stationnement non couvertes et la limite séparative.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de forte densité constituée par les quartiers de l'Île Napoléon et d'Entremont. L'objectif d'aménagement est d'améliorer le cadre de vie et le niveau de service et d'équipements des quartiers respectifs. La zone UD-Entremont est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

### Articles

#### **UD 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites**

- 1.1. Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières, d'industrie, d'hébergement hôtelier, et de fonction d'entrepôt.
- 1.2. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- 1.3 **Sont interdits :**
  - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux, sauf ceux strictement indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;**
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 Le changement de destination des habitations existantes en direction du commerce ou de l'artisanat.
- 1.5 Les parcs d'attraction ouverts au public, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

#### **UD2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, les opérations de constructions à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après :
  - Les opérations de 4 à 5 logements devront comporter au moins 1 logement locatif social.
  - Les opérations de 6 à 7 logements devront comporter au moins 2 logement locatif social.
  - Les opérations de 8 à 12 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.
  - Au-delà de 12 logements, le pourcentage retenu de logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) par opération sera au moins de 30%.
- 2.2 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, de bureaux, de service public et d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.



**2.3** Les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat, de commerces à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations, sauf par changement de destination d'une habitation existante.

**2.4** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à condition de correspondre aux destinations admises dans la zone.

**UD3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public**

Néant.

**3.2. Desserte par les voies publiques ou privées affectées à la circulation**

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou destinées à être incorporées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**UD 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et collecte des déchets**

**4.1. Eau potable**

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

**4.2 Assainissement**

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

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

Eaux usées :

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

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### Eaux pluviales :

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

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

#### **4.3. Autres réseaux (électricité téléphone télédistribution)**

Le gainage pour le branchement sur les réseaux publics ou communs est obligatoire pour toutes constructions nouvelles.

Les réseaux publics ou communs étant enterrés, le branchement et la liaison avec la construction seront également enterrés.

#### **4.4 Collecte sélective des déchets**

Les opérations d'ensemble, à compter de 4 logements, doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage et de présentation des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

#### **UD 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

#### **UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

*Ces dispositions suivantes ne s'appliquent pas :*

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer*

- aux boîtes aux lettres
  - ~~- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés~~
  - aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers
  - aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux carports tels que définis dans le glossaire
  - aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
  - aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte
  - aux constructions de moins de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise et 2m50 de hauteur détachées des constructions principales existantes ou admises
  - aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.
- Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

#### **UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte;
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.

#### **UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 2 mètres. La distance entre une piscine et toute autre construction n'est pas règlementée.

**UD 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

**UD 10 : Hauteur maximum des constructions**

Néant

**UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures ne devront pas avoir une hauteur excédant 1m50. Les murs pleins de clôture ne devront excéder une hauteur de 1 mètre.

**11.3. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

**11.4. Coffrets techniques**

Les coffrets des pompes à chaleur, climatiseurs, équipements liés aux piscines, installés sur façade ou non, devront être le moins visibles depuis l'espace public. De plus, ils devront être positionnés de façon à engendrer la moindre gêne possible par rapport au voisinage.

**11.5. Capteurs solaires**

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

**UD 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

**UD 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**13.1.** Une proportion de 2/3 au moins des espaces libres de chaque propriété devra être plantée.

**13.2.** Pour toute opération de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, un espace sera réservé pour la réalisation d'une aire de compostage collective.

**13.3. Aménagement des places de stationnement en bordure de limite séparative :**

La plantation d'une haie vive d'au moins un mètre de large est obligatoire entre les places de stationnement non couvertes et la limite séparative.

## CHAPITRE IV - ZONE UE

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques.

Elle est subdivisée en plusieurs sous-zones en fonction de leur dominante et de leur destination future :

- UE1, zone à dominante industrielle, qui s'étend sur une vaste emprise entre la voie ferrée et la forêt; pour partie elle est issue de l'activité d'extraction des graviers et comporte aujourd'hui de nombreuses entreprises.
- UE2, zone d'activités économique, artisanale commerciale et tertiaire de Rixheim, qui s'étend au Nord de l'agglomération le long de la rue de l'Île Napoléon
- UE3 qui longe l'autoroute et qui présente une façade urbaine à dominante d'activités et d'équipements.
- La sous-zone UE4 représente un site de développement des activités compatibles ou liées à l'aérodrome et à l'aéronautique.
- La sous-zone UE5 correspond à une partie de la zone économique de Riedisheim, les bâtiments artisanaux ayant été construits au-delà des limites communales.
- La sous-zone UE6 correspond à un projet économique mixte rue de l'Aérodrome.
- La sous-zone UE7 correspond à un commerce existant surmonté en partie par des logements.

## Articles

### UE 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

1.1 Dans les sous-zones UE1 à UE7 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

ZONES	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7
Habitation (sauf gardiennage)	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	Interdit
Hébergement hôtelier	interdit				interdit	interdit	interdit
Bureaux					interdit		interdit
Commerce					interdit		
Artisanat					interdit		interdit
Industrie		interdit	interdit				interdit
Exploitation agricole ou forestière	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Fonction d'entrepôt							interdit
Services publics ou d'intérêt collectif					interdit		
Aire de grand passage destiné aux gens du voyage	interdit	interdit	interdit		interdit	interdit	interdit

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage, sauf l'aire de grand passage destinée aux gens du voyage en UE4,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sauf dispositions de l'article 2.4.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Dans les sous-zones UE1 et UE2 :

1.4. La création de nouvelles galeries commerciales est interdite ;

- Une galerie commerciale est définie comme :
  - o Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, de format boutiques (moins de 300 m<sup>2</sup>).
  - o Une galerie peut être soit autonome (notamment en centre-ville) soit accolée à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée).

### **Dans les sous-zones UE3 et UE4 :**

**1.5.1.** Les nouveaux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits.

**1.5.2.** La création de nouvelles galeries commerciales est interdite ;

– Une galerie commerciale est définie comme :

- Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, de format boutiques (moins de 300 m<sup>2</sup>).
- Une galerie peut être soit autonome (notamment en centre-ville) soit accolée à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée).

### **UE 2. : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

#### **Sont admis dans toutes les sous-zones**

- 2.1** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et avec les contraintes du site.
- 2.2** La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3** Sont soumises à autorisation:  
- les aires de stationnement ouvertes au public,  
- les dépôts de véhicules neufs.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE, ainsi que les remblaiements, les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.
- 2.5** Les locaux destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements dans la limite d'une surface de plancher de 40m<sup>2</sup> par établissement.  
Sauf si des raisons de sécurité s'y opposent, ils devront être incorporés au bâtiment d'activité.

#### **Dans la sous-zone UE1 :**

**2.6** Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale et commerciale, de bureaux, d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

#### **Dans la sous-zone UE2**

**2.7** Les occupations et utilisations du sol à destination, artisanale, commerciale, de bureaux, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.



### **Dans la sous-zone UE3**

**2.8** Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale, de commerce, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et la proximité de l'autoroute.

### **Dans la sous-zone UE4**

**2.9** Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec les activités de l'aérodrome et la proximité de la forêt. La mise en place d'une aire de grand passage destinée aux gens du voyage est admise dans le respect du site. La mise en place de dispositifs photovoltaïques devra être compatible avec les activités aéronautiques.

### **Dans la sous-zone UE5**

**2.10** Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ou d'entrepôt.

### **Dans les sous-zones UE1 et UE2 :**

**2.11** Sont admises sous conditions

- Les nouvelles implantations commerciales et/ou les extensions de commerces existants à la date d'approbation du SCoT (25/03/2019) présenteront une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions des éventuelles galeries commerciales existantes à la date d'approbation du SCoT (25/03/2019) sont limitées à 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial (tel que défini par l'article L752-3 du code du commerce).

### **Dans la sous-zone UE6**

**2.12** Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale, de commerce (inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement), d'entrepôt, de bureaux, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

### **Dans la sous-zone UE7**

**2.12** Les commerces dans la limite de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente au maximum.

**2.13** Les travaux d'entretien des constructions à usage d'habitations existantes, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

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

#### **3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public**

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu qu'elle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**De plus, dans la sous-zone UE6 uniquement : l'ensemble de la sous-zone sera desservi par un accès unique par le nord depuis la rue de l'aérodrome.**

### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées affectées à la circulation publique**

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

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

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

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

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

#### Eaux usées :

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

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### Eaux pluviales :

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

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

**Dans la sous-zone UE6 : une gestion intégrée des eaux pluviales favorisant leur infiltration est attendue.**

#### **4.3. Autres réseaux (électricité téléphone télédistribution)**

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

#### **4.4 Collecte sélective des déchets**

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage et de présentation des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à ce que ces systèmes et leur accès répondent aux exigences techniques propres à la collectivité en charge de les collecter.

**Dans la sous-zone UE6 : une aire collective de ramassage des déchets sera aménagée à proximité de l'entrée du site. Elle comprendra une aire de retournement adaptée aux poids lourds.**

#### **UE 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Néant.

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

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :*

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer*

- *aux boîtes aux lettres*

~~- *aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés*~~

- *aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers*
- *aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

*Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.*

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2.** En outre, le long des rues de Mulhouse, de l'île Napoléon et de Habsheim, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de ces voies.
- 6.3.** Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres de l'autoroute A35 et de ses bretelles d'accès.
- 6.4.** Sauf pour des raisons de sécurité publique, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU et non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.3 peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante.
- 6.5. Dans la sous-zone UE6 uniquement :**
- Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
  - Ce recul est porté à 25 mètres par rapport à l'emprise de l'autoroute A35.

## **UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :*

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer,*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite,*
- *aux ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, aux transformateurs électriques,*

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres le long des massifs boisés des zones naturelles dites "zones N".

### **7.2. Par rapport aux propriétés comprises à l'intérieur de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une *construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois la construction sur limite de propriété est admise en cas d'adossement à une construction existante, sauf contraintes techniques et à condition de ne pas dépasser la hauteur et la longueur sur limite de cette construction.

- 7.3. D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune.

**7.4. Dans la sous-zone UE6 uniquement :**

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

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

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :*

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer,
- aux ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes , aux transformateurs électriques.

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 8.2. En outre, au droit des baies ~~des pièces d'habitation ou d'activité~~ (hormis les éventuels soupiraux des sous-sol semi-enterrés), aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables ou locaux d'activité prennent jour sur cette façade.

**8.3. Nonobstant les articles précédents, dans la sous-zone UE6 uniquement :**

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

## **UE 9 : Emprise au sol des constructions**

**UE.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques liées à l'exploitation du chemin de fer.

**De plus et dans tous les cas, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

**UE.2. Dans la sous-zone UE6 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ombrières au-dessus des places de stationnement.

## **UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

En UE4, la hauteur maxi ne pourra dépasser le plafond de hauteur fixé par les servitudes du cône d'envol telles que précisées au plan des servitudes en annexe du présent PLU.

**10.2.** Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, sauf contraintes du cône d'envol.

**10.3. Nonobstant l'article 10.1, dans la sous-zone UE6 uniquement :**

- La hauteur des constructions est limitée à R+2 dans les parties Ouest et centre, et à R+2 maximum 10 m dans la partie Est.
- L'OAP applicable à la sous-zone UE6 délimite ces secteur Est/Ouest.

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

### **11.1. Bâtiments et matériaux**

Les constructions de toute nature devront présenter une architecture de qualité. L'aménagement devra comporter un traitement qualitatif des espaces extérieurs.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes.

Dans l'ensemble de la zone, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une attention particulière devra être apportée au traitement des façades et à l'entretien des marges de recul et des aires de stationnement.

### **11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

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

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 2,20 mètres de hauteur. Les murs maçonnés ou murs-bahuts ne pourront dépasser une hauteur totale de 1 mètre.

**De plus, dans la sous-zone UE6 uniquement : les clôtures seront grillagées et doublées de haies vives.**

### **11.4. Dispositions spécifiques à la sous-zone UE6 uniquement :**

- Les toitures-terrasses des principaux bâtiments d'activités présenteront dans leur majeure partie (soit plus de 50% de leur surface) des panneaux solaires et/ou une couverture végétale.
- Les façades des principaux bâtiments d'activités présenteront un traitement architectural qualitatif et soigné, avec notamment des alternances, des discontinuités, l'emploi de bardages, et/ou de végétalisation, ainsi que des couleurs chaudes (marron souhaité).

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

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, sur la base des normes minimales définies en annexe.

**12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation des aires peut être justifiée.

**12.3** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules, ainsi qu'au chargement et déchargement.

**12.4** **Dans la sous-zone UE6 uniquement :** les stationnements des véhicules légers seront perméables (hors places PMR).

**12.5** **Dans la sous-zone UE7 uniquement :** les stationnements pourront être mutualisés avec ceux du Gymnase Saint-Jean dans la zone attenante.

**UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

~~Une proportion de 15% de la superficie du terrain devra être plantée. Un arbre de moyenne tige, d'essence locale sera planté pour chaque are d'espace vert. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires. La végétation des toitures et des façades végétalisées compte pour moitié comme espaces verts plantés.~~

**13.1** Les espaces classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.

**13.2** **Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :**  
Un coefficient de biotope par surface de 0,20 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

**13.3. Dispositions spécifiques à la sous-zone UE6 uniquement :**

- A l'échelle du site dans son ensemble, 30% au moins de la superficie sera constituée d'espaces verts en pleine terre.
- A l'échelle du site dans son ensemble, 40% au moins de la superficie sera constituée d'espaces non imperméabilisés.
- Au moins un espace verts communs de convivialité sera aménagé.
- Des plantations seront réalisées :
  - o entre les stationnements et le domaine public ;
  - o le long de l'autoroute ;
  - o autour du ou des espace(s) vert(s) commun(s) de convivialité.



## CHAPITRE V - ZONE UF

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :  
Il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles correspondant à l'emprise actuelle des installations de l'usine PSA. La zone, qui possède une façade sur le canal, peut être amenée à entrer en évolution pour les besoins de l'activité économique.

### Articles

#### **UF 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites**

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol à destination agricole et forestière.
- 1.2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et d'habitat, sauf les besoins du gardiennage ou la gestion des établissements conformément à l'article UF 2.
- 1.4. Les constructions à destination de commerce.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **UF 2. : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1. Les constructions à destination industrielle, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les locaux destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements.  
Sauf si des raisons de sécurité s'y opposent, ils devront être incorporés au bâtiment d'activité.

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

- 3.1. **Desserte par les voies publiques ou privées affectées à la circulation publique**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, en assurant une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

### **3.2. Accès privés aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être conçus de manière à ne pas créer de gêne pour l'écoulement du trafic des voies publiques d'approche du site.

## **UF 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

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

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

#### Eaux usées :

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

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### Eaux pluviales :

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

En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

## **UF 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Néant.

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

*Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2** En outre, aucune construction ne pourra être réalisée à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A35.
- 6.3** Les locaux, cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou explosives nécessaires à l'exploitation de l'entreprise ne pourront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres des voies.

**UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

**7.1 Par rapport aux limites extérieures de la zone UF :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

- 7.2** Les locaux, cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou explosives nécessaires à l'exploitation de l'entreprise ne pourront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres des limites séparatives constituant limite de la zone UF.

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

Néant

**UF 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant

**UF 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 25 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, rendus nécessaires par les contraintes d'exploitation sont exemptés de la règle de hauteur.

**UF 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Bâtiments et matériaux**

Les constructions de toute nature devront présenter une architecture de qualité. L'aménagement devra comporter un traitement qualitatif des espaces extérieurs.

**11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

**11.3. Clôtures**

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

**UF 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**UF 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Néant.

## CHAPITRE VI - ZONE AU

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation.

La zone AU se décompose en deux sous-zones 1-AU et 2-AU.

La sous-zone 2-AU, zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent PLU. Elle est destinée à l'urbanisation de moyen ou long terme, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés.

La sous-zone 1-AU est urbanisable immédiatement sous conditions, destinée principalement à l'habitation.

Elle comprend le secteur 1-AUa destiné à la réalisation d'un quartier d'habitat durable.

La zone AU est à considérer partiellement comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **1.2 Sont interdits :**

- les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux, sauf ceux strictement indispensables occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

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

#### **Dans l'ensemble de la zone AU (sous-zones 1-AU et 2-AU incluses) :**

**2.1** Les occupations et utilisations du sol destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2** Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.

**2.3** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, ainsi que l'aménagement de la berge du canal pour les besoins de la navigation.

#### **En outre dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique :**

**2.4** Les opérations de constructions à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci-après :

- Les opérations de 4 à 5 logements devront comporter au moins 1 logement locatif social.

- Les opérations de 6 à 7 logements devront comporter au moins 2 logement locatif social.
- Les opérations de 8 à 12 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- Au-delà de 12 logements, le pourcentage retenu de logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) par opération sera au moins de 30%.

**En outre dans le secteur 1-AUa :**

**2.5** Les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et d'urbanisation future limitrophes, et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves, et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU ;
- que la surface bâtie développée sur l'ensemble du secteur ou sur chaque tranche soit au moins de 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
- que les aménagements tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour ce qui concerne la densité, la mixité urbaine et sociale, les espaces verts ou éco-aménagés, les mobilités, les équipements et la qualité de vie, ainsi que les performances énergétiques et environnementales.

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement:**

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

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Le mode d'assainissement à privilégier est le mode séparatif avec gestion séparée des eaux usées et pluviales.

Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation de rejet préalable.

Le rejet d'effluents assimilés domestiques dans le réseau public peut être soumis à une obligation de prétraitement.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Eaux pluviales :

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

En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement.

Le réseau existant n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets. Le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance d'une gestion à la parcelle ou par opération, le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.

Toutefois, ponctuellement selon le plan de zonage d'assainissement pluvial, lorsqu'elles sont déjà partiellement bâties ou aménagées et desservies par les réseaux d'assainissement, les parties correspondantes des zones AU sont classées en zone de non-aggravation : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

**AU 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

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

**6.1** **Sauf en 1-AUa**, les constructions devront être établies en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul sont admis les carports, les locaux de stationnement des deux-roues, les locaux de tri et de collecte des déchets, à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

**6.2.** **Dans le secteur 1-AUa**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de cet alignement.

## **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :*

- *aux constructions de moins de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise et 2m50 de hauteur détachées des constructions principales existantes ou admises*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite,*
- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes,*

*Dans ces cas l'implantation est admise sur la limite séparative ou en retrait.*

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

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

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions doit être en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 2 mètres. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales sont applicables.

## **AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant

## **AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de la construction projetée.*



**Sauf dans le secteur 1-AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout ou 11m à l'acrotère des immeubles à toit plat.

Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur en attique reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 14 mètres à l'acrotère.

**Dans le secteur 1-AUa**, les hauteurs pourront être supérieures dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

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

**11.1** L'organisation du secteur 1-AUa devra être compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, conformément aux dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

### **11.2 Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3 Coffrets techniques**

Les coffrets des pompes à chaleur, climatiseurs, équipements liés aux piscines, installés sur façade ou non, devront être le moins visibles depuis l'espace public. De plus, ils devront être positionnés de façon à engendrer la moindre gêne possible par rapport au voisinage.

### **11.4 Capteurs solaires**

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

## **AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** **Sauf dans le secteur 1-AUa**, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination ou d'affectation de locaux il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes définies en annexe du P.L.U.. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de la construction les surfaces définies sur l'annexe suscitée pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle des aires.

**12.2.** **Dans le secteur 1-AUa**, la localisation et les capacités en stationnement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU devront être respectées.

**AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**13.1.** Dans le secteur 1-AUa, les espaces verts, plantations et surfaces non imperméabilisées devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

**13.2.** Pour toute opération de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, un espace sera réservé pour la réalisation d'une aire de compostage collective.

## CHAPITRE IV - ZONE A

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :  
Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres. Elle est réservée aux activités agricoles et au maintien ou à la reconstitution de trames vertes.

### Articles

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux, sauf ceux strictement indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, ainsi que Les constructions à destination d'habitation à condition :
- qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus) annexes non comprises ;
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.
- 2.2. Dans l'ensemble de la zone sont admis :
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site.
  - Les abris de pâture à usage agricole légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être ouverts sur un côté au moins ;
  - Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général. La construction et la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est recommandée par des impératifs techniques de l'exploitation du chemin de fer.

**2.3** Les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, ainsi que les remblaiements et les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

**2.4** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés protégés au titre des articles L113-1, L113-2 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

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

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

**Eau potable :**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

**Assainissement :**

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

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soit pas considéré comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants, ni aggraver les risques en aval.

En fonction de l'importance des risques pour les zones urbanisées ou à urbaniser situées en aval ou de leur situation vis à vis de l'assainissement collectif ou non collectif, les zones A sont classées, conformément au plan de zonage d'assainissement pluvial, en :

zone de réduction du ruissellement en secteur rural : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...)

ou

zone de non-aggravation du ruissellement en secteur rural : les éléments de paysage existants (fossés, haies, bois, bosquets, vergers, fonds plats...) constituant des freins au ruissellement et/ou favorisant l'infiltration sont à préserver, tandis que les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales

ou  
zone sans prescriptions particulières : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

**A 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Néant.

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

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

Les autres constructions devront être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sauf en cas de contraintes techniques pour les infrastructures liées aux installations de stockage de déchets inertes et aux installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

**A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres sauf en cas de contraintes techniques pour les infrastructures liées aux installations de stockage de déchets inertes et aux installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

**A 9 : Emprise au sol des constructions**

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise maximale est limitée à 20m<sup>2</sup>.

**A 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.
- 10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres, en particulier devant les façades en vue directe depuis les axes de circulation.

#### Clôtures

Cas général : Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier. Les clôtures autorisées seront constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

Les clôtures fixes sont toutefois admises si elles délimitent une propriété bâtie. Ces dernières devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat sans dépasser 1,50 mètre de hauteur. Les murs pleins sont exclus.

ISDI : Pour les remblaiements, les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des installations et aux carrefours. Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 2,20 mètres de hauteur. Les murs maçonnés ou murs-bahuts ne pourront dépasser une hauteur totale de 1 mètre.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra

être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**13.1** Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu. Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

**13.2** Les espaces figurant au plan de zonage classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou complétés sous la forme de vergers, d'espaces verts arborés ou de plantations.

## CHAPITRE V - ZONE N

Préambule de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère majoritairement boisé, et comprenant en outre le site des collines, zone à vocation agricole dominante mais également espace naturel sensible présentant un intérêt écologique majeur justifiant des protections des boisements et de certains éléments du biotope.

Elle comprend

- le secteur Na qui correspond à un secteur de jardins familiaux,
- le secteur Nb réservé à des activités de sport et de loisir **et son sous-secteur Nb1**,
- le secteur Nc réservé aux installations de captage d'énergie solaire,
- le secteur Nd réservé à la création d'un ensemble de jardins potagers munis d'abris de jardin et de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque,
- le secteur Nf circonscrivant les maisons forestières (2 sites)
- le secteur Nt réservé à l'implantation d'une antenne de téléphonie,

### Articles

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, en particulier :

- La création d'étangs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;

**1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

**1.3** Sauf dans le secteur Nd, les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

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

**2.1.** L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et répertoriés au plan de zonage, à concurrence d'une surface de plancher totale finale de 120 mètres carrés maximum après travaux, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.



- 2.3** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en particulier les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, à l'entretien de la forêt ainsi que l'ensemble des équipements liés à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.4** Les abris de pâture nécessaires à l'activité agricole, légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté.
- 2.5** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1, L113-2 et sur les terrains protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 2.6** Les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** indispensables aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone N, ainsi que les remblaiements spécifiques au secteur Nd.
- 2.7** **Dans le secteur Na**, la construction d'abris de jardin, à raison d'un par parcelle ou lot de parcelles contiguës, à condition qu'ils soient réalisés en bois, d'une emprise maximale de 10 mètres carrés et limités à 2,50 mètres de hauteur.
- 2.8** **Dans le secteur Nb**, les occupations et utilisations du sol à destination de sport et de loisirs à condition de ne pas créer de logement, sauf dans l'emprise du centre équestre existant.  
Les logements admis dans l'emprise du centre équestre existant sont limités à 200 mètres carrés de surface de plancher cumulés et devront être intégrés dans les bâtiments existants.
- 2.9** **Dans le secteur Nc**, la mise en place de panneaux photovoltaïques d'une surface maximale de 600 mètres carrés à condition d'être posés sur une structure métallique, d'une hauteur maximale de 4 mètres 20.
- 2.10** **Dans le secteur Nd**, la mise en place d'abris de jardins munis de panneaux photovoltaïques. La surface de plancher maximale sera de 35 m<sup>2</sup> par abri de jardin constituant deux lots.  
Au préalable sera autorisé le remblaiement du site avec des matériaux inertes compatibles avec l'environnement et les usages du secteur Nd.
- 2.11** **Dans le secteur Nf** sont admis les travaux nécessaires à l'exploitation des maisons forestières existantes, ainsi que le changement de destination des constructions en direction du service public ou de l'intérêt général.  
**Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.**
- 2.12** **Dans le secteur Nt** sont admis les ouvrages d'intérêt général destinés à l'émission réception de la téléphonie mobile, à raison d'un seul pylône

d'une hauteur maximale de 36 mètres ainsi que ses annexes techniques.

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

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

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

**Eau potable :**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

**Assainissement :**

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

Eaux usées :

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet, ou la parcelle ne soit pas considéré comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants, ni aggraver les risques en aval.

En fonction de l'importance des risques pour les zones urbanisées ou à urbaniser situées en aval ou de leur situation vis à vis de l'assainissement collectif ou non collectif, les zones N sont classées, conformément au plan de zonage d'assainissement pluvial, en :

zone de réduction du ruissellement en secteur rural : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...)

ou

zone de non-aggravation du ruissellement en secteur rural : les éléments de paysage existants (fossés, haies, bois, bosquets, vergers, fonds plats...) constituant des freins au ruissellement et/ou favorisant l'infiltration sont à préserver, tandis que les interventions susceptibles

d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales

ou

zone de non-aggravation du ruissellement en zone urbaine : pour les secteurs localisés des zones N zonés en assainissement collectif, le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel

ou

zone sans prescriptions particulières : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

**N 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Néant.

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

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

Les autres constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies, sauf en ND et Nt. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**Dans le secteur Nd**, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

**Dans le secteur Nf** : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

**N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Sauf dans les secteurs Nd et Nt**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ou d'un chemin rural, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**Dans le secteur Nd**, les installations admises devront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété.

**Dans le secteur Nt**, les installations admises devront se reculer d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété ou des chemins ruraux.

**Dans le secteur Nf** : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

**Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.**

**N 9 : Emprise au sol des constructions**

**Dans le secteur Nd**, l'emprise maximale sera de 57 m<sup>2</sup> par abri de jardin constituant deux lots.

**Dans le secteur Nt**, l'emprise maximale du pylône est de 100m<sup>2</sup>. L'emprise au sol ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des installations.

**Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.**

**N 10 : Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur se mesure verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.*

*Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.*

**10.1 Sauf dans les secteurs Na, Nc, Nd et Nt et le sous-secteur Nb1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

**10.2** La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 2,50 mètres dans le secteur Na,
- 4,20 mètres dans le secteur Nc,
- 4,50 mètres dans le secteur Nd,
- 36 mètres pour le pylône dans le secteur Nt,
- **10 mètres dans le sous-secteur Nb1.**

**10.3 Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.**

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

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier. Les clôtures autorisées seront constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

Les clôtures fixes sont admises si elles délimitent une propriété bâtie ou un jardin du secteur Nd. Ces dernières devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat sans dépasser 1m80 en limites séparatives et 1m50 de hauteur en limite du domaine public. Les murs pleins sont exclus.

**N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Dans le secteur Nd, un minimum de 40 places de stationnement devra être réalisé sur le site.

**N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés, vergers, bosquets ou parcelles arborées, arbres remarquables classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés au titre des continuités écologiques et des paysages. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état de la richesse écologique.

Les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes peuvent déroger aux dispositions du présent article pour des raisons techniques.

Dans le secteur Nd, des plantations devront être réalisées en bordure de la forêt domaniale.

## ANNEXES

### ANNEXE 1 - NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

#### VEHICULES MOTORISES

TYPE	NORMES	EXCEPTIONS
HABITATION	< 40m <sup>2</sup> : 1 place ≥ de 40m <sup>2</sup> et < 120m <sup>2</sup> : 2 places ≥ de 120m <sup>2</sup> et < 180m <sup>2</sup> : 3 places <b>&gt; de 180m<sup>2</sup> et &lt; 300m<sup>2</sup> : 4 places</b> <b>&gt; de 300m<sup>2</sup> : 2 places par logement</b> Dans tous les cas, 2 places supplémentaires banalisées par tranche finie de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	UAa et UBa: 1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier	60% Surface de plancher	
Commerces et marchés	< 100m <sup>2</sup> : 2 places par commerce  De 100m <sup>2</sup> à 1000m <sup>2</sup> : 60% Surface de plancher  > 1000m <sup>2</sup> : 100% Surface de plancher + places livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)	UAa : 1 place/commerce UE : 60% Surface de plancher + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
Bureaux	60% Surface de plancher	UE et UF : 60% Surface de plancher et 2 places minimum
ARTISANAT	10% Surface de plancher	
INDUSTRIE	10% Surface de plancher	
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol	
ENTREPOT	10% Emprise au sol	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place par classe Santé : 40% Surface de plancher	

#### **CYCLES (sauf impossibilité liée à la configuration du lieu) :**

##### **Immeubles collectifs :**

~~Pour la totalité des zones, un espace de 1 m<sup>2</sup> par logement et 50m<sup>2</sup> de bureaux sera réservé pour les cycles.~~

##### **Pour les opérations de 3 logements ou plus :**

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles à raison d'1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.

##### **Pour les commerces et bureaux :**

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles à raison d'1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.

##### **Pour les autres activités économiques :**

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles. Cette présentera une surface au moins égale à 10% des surfaces dévolues au stationnement des véhicules motorisés.

##### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment à raison d'1 m<sup>2</sup> **minimum** pour 8 personnes.

##### **Enseignement :**

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment , à raison d'1m<sup>2</sup> **minimum** pour 10 élèves.

## RAPPELS ET DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### **Article L151-35**

*Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

*Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.*

### **Article L113-1**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

### **Article L113-2**

*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V)*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu*

*approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

### **Article L151-19**

*Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81*

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

### **Article L151-23**

*Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81*

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*



## ANNEXE 2 - MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)





Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale des parcelles supports d'un projet.

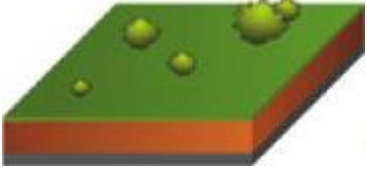

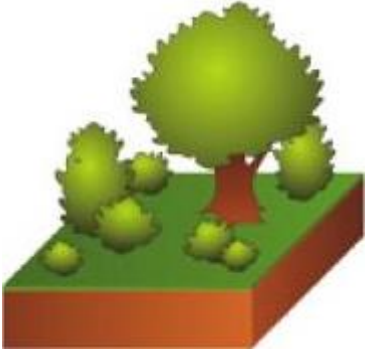

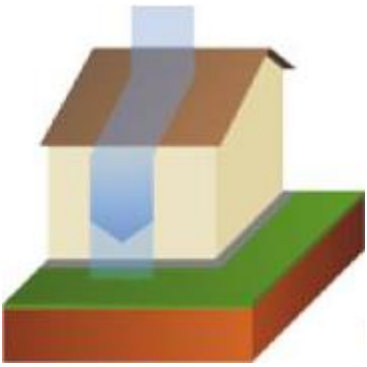

De plus, à Rixheim un bonus de l'ordre de 0,01 par arbre à haute tige existant et préservé dans le cadre du projet peut être ajouté au CBS.

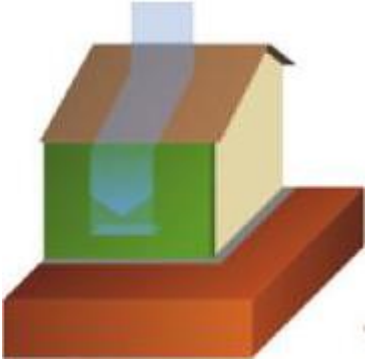



$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des parcelles support d'un projet (B)}} + \text{Bonus arbre (C)}$$

Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) et y ajouter l'éventuel bonus arbre (C) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum indiqué à l'article 13 (des zones UA, UB, UC et UE).


Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
<b>1. Surfaces imperméables</b> 	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).	<b>0,0</b> 
<b>2. Surfaces semi-perméables et semi-ouvertes</b> 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable), ou avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).	<b>0,4</b> 

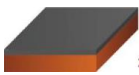

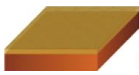

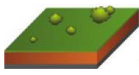





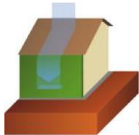




Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
<b>3. Espaces verts sur dalle</b> 	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains.	<b>0,5</b> 
<b>4. Espaces verts en pleine terre</b> 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	<b>1,0</b> 
<b>5. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle</b> 	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.	<b>0,2</b> 

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
<p><b>6. Mur végétalisé</b></p> 	Végétalisation des murs.	<p><b>0,4</b></p> 
<p><b>7. Toiture végétalisée</b></p> 	Végétalisation des toitures extensive ou intensive.	<p><b>0,4</b></p> 

Pour le calcul du bonus arbre (C) : chaque arbre à haute tige préservé ou planté dans le cadre du projet compte pour 0,01 :

<p><b><u>Bonus arbre (C)</u></b>  <b>Arbre à haute tige existant préservé et/ou nouvel arbre à haute tige planté dans le cadre du projet</b></p> 	<p>Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet et/ou pour tout à haute tige planté dans le cadre du projet.</p>	<p><b>Bonus de +0,01 par arbre à haute tige préservé/planté</b></p>
--	--	---

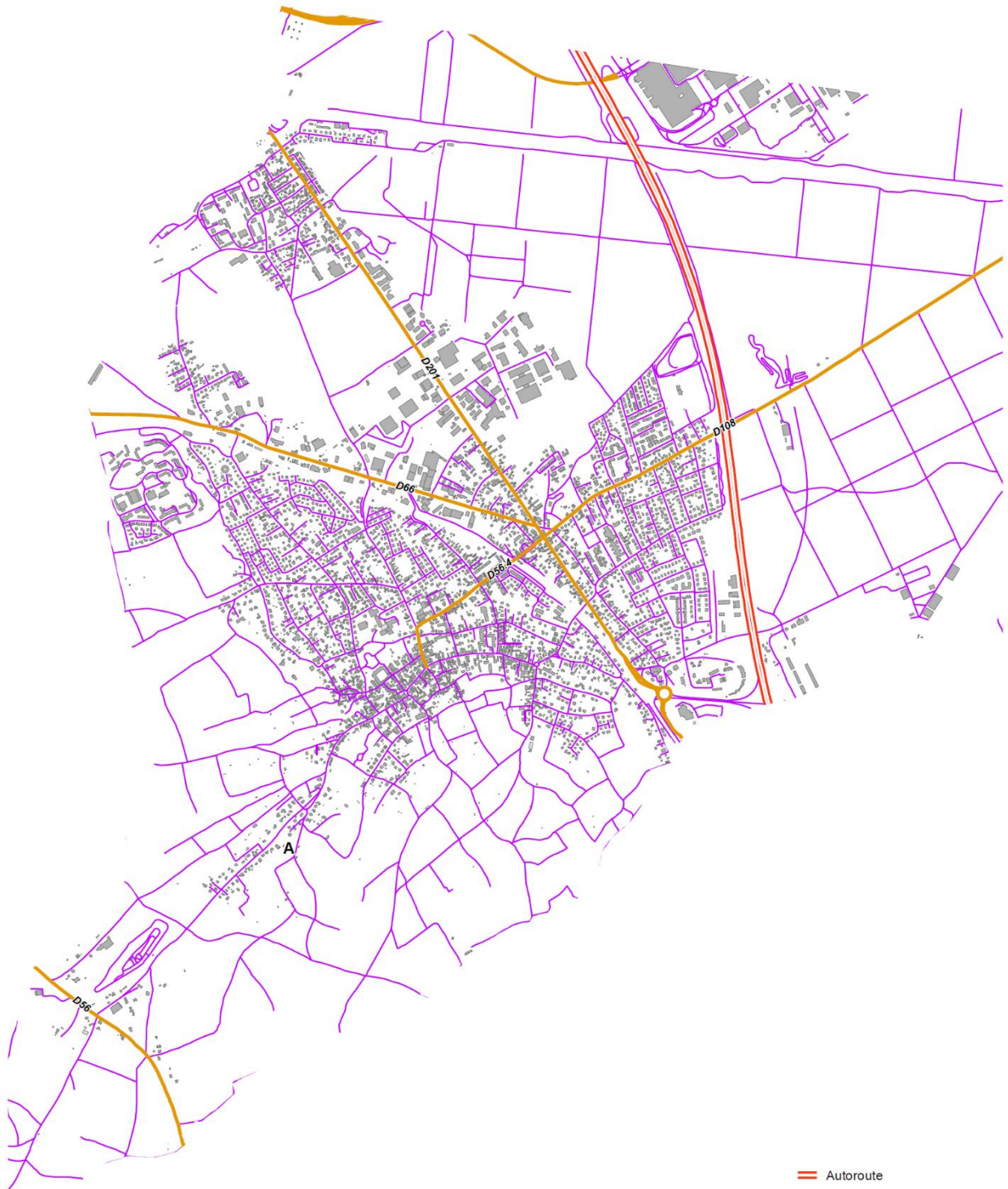
La fiche de calcul de la page suivante peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues et nb d'arbres	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables 		x 0,0 	=
2. Surfaces semi-perméables et semi-ouvertes 		x 0,4 	=
3. Espaces verts sur dalle 		x 0,5 	=
4. Espaces verts en pleine terre 		x 1,0 	=
5. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 		x 0,2 	=
6. Mur végétalisé 		x 0,4 	=
7. Toiture végétalisée 		x 0,4 	=
8. Arbre à haute tige préservé et/ou planté 		x 0,01 par arbre	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
Nombre d'arbre à haute tige préservé et/ou planté x 0,01 (C)	=
<b>CBS = (A/B) + (C)</b>	<b>=</b>

### ANNEXE 3 – CARTE DU RESEAU ROUTIER

Réseau routier  
Commune de Rixheim



-  Autoroute
-  Nationale
-  Départementale
-  Autre



Sources : DGI 2014, BDTOPO 2012 IGN, ADAUHR 2012

0 280 560 Mètres

