

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



Habsheim



3.a. Règlement écrit

PLU approuvé le 15 février 2018
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 31 janvier 2022

Le Vice-Président
Rémy NEUMANN



Janvier 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I – ZONE UA.....	8
CHAPITRE II – ZONE UC.....	22
CHAPITRE III – ZONE UE.....	38
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	48
CHAPITRE V - ZONE A.....	64
CHAPITRE VI - ZONE N.....	74
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	83

Les modifications consécutives à la modification du P.L.U. apparaissent en caractères gras de couleur rouge comme montré sur l'exemple ci-dessous.

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.

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Habsheim.

Il se compose du présent document écrit et du document graphique à l'échelle 1/5000^e.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par :

- le Plan d'Occupation des Sols du Tannenwald-Zuhrenwald approuvé le 20 février 1980, modifié le 5 octobre 1990 qui occupe les espaces naturels situés au Nord-Ouest du territoire ;
- le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 30 novembre 2000, modifié le 9 juillet 2009 et le 30 septembre 2010, qui occupe le reste du territoire.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111 - 21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 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 R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de HABSHEIM définit :

- Une zone urbaine **UA** qui comprend un secteur **UAI**.
- Une zone urbaine **UC** qui comporte les secteurs **UCa, UCb, UCc, UCd, UCi** et **UCm**.
- Une zone urbaine **UE** qui comprend les secteurs **UEa, UEa -er** et **UEb**.
- Une zone à urbaniser **AU** comporte les secteurs **AUa** et **AUb**.
- Une zone agricole **A** qui comprend le secteur **Aa**.
- Une zone naturelle et forestière **N** qui comporte les secteurs **Na, Nb, Nc**, et **Nd**.

3. 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.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

A Habsheim, sauf dans le secteur UCm, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

5. GLOSSAIRE

- **Alignement** : Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. Si de tels plans existent dans la commune ils sont mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.
- **Attique** : étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.
Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique est limité par des plans inclinés à 60° au maximum vers l'intérieur des constructions.
- **Carpport** : abri ouvert sur au moins 3 côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries, l'éventuel côté fermé n'étant en aucun cas implanté côté voirie.
- **Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.
- **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement. Un comble dont le piédroit a une hauteur supérieure à 1 mètre est considéré comme un niveau droit.
- **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.
- **Contiguïté** : état de ce qui est contigu, qui touche à ; qui est au contact, au voisinage immédiat de.
- **Gîte** : meublé de tourisme constitué par une maison, un appartement ou un studio, meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (durée maximale de 12 semaines consécutives).
- **Emprise au sol** : déduction faite des débords de toitures et des balcons, rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, à la surface de la parcelle.
- **Habitat intermédiaire** : unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.

- **Niveau droit** : niveau dont les parois périphériques sont verticales sur toute leur hauteur et pour les combles dont la hauteur du piédroit excède 1 mètre de hauteur.
- **Piédroit** : partie du mur de façade supportant la charpente. La hauteur en est appréciée à partir du niveau fini du dernier plancher de la construction.
- **Terrain naturel** : sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire

6. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Artisanat Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits.

Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...).

Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Bureaux Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.

Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).

Commerce Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...).

Entrepôt Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Equipements collectifs Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc...

Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

Exploitation agricole Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au logement, au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant.

Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Habitation Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., non jointifs par rapport au bâtiment principal.

Hébergement hôtelier Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

7. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Définition de la surface de plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UA correspond au noyau urbain initial dont la morphologie est caractéristique des tissus urbains médiévaux.

La zone UA se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services.... Elle concentre également les fonctions décisionnelles.

Le secteur UA_i fait partie du noyau ancien et est soumis à un risque d'inondation qui impose que des mesures assurant la sécurité des personnes et des biens soient mises en œuvre.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière sauf celles visée à l'article UA 2.4.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôt.
- 1.4. Les constructions à destination de commerce, si leur surface de vente est supérieure à 2000 m². Cette limitation ne s'applique aux constructions à destination de commerce existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- 1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.8. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou rendus nécessaires pour des motifs de sécurité.
- 1.9. Les dépôts de toute nature.
- 1.10. La démolition des bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique (pièce 3.b du dossier).

Dans le secteur UA_i

- 1.11. Outre les interdictions énumérées aux articles 1.1 à 1.9, toutes les constructions comportant des sous-sols quelle qu'en soit l'affectation ainsi que tout nouvel aménagement des sous-sols pour les constructions existantes.

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

2.1. Mixité sociale

Toute opération de construction ou d'aménagement emporte l'obligation de produire des logements locatifs sociaux selon les conditions fixées aux articles UA 2 – 2.1.1 ou UA 2 - 2.1.2.

Les dispositions de l'article UA 2 – 2.1.1 s'appliquent lorsque le nombre de logements projetés est connu. Les dispositions de l'article UA 2 – 2.1.2 s'appliquent lorsque la surface de plancher affectée à l'habitation est connue.

Lorsque sont connus et le nombre de logements et la surface de plancher affectée à l'habitation, la règle applicable sera celle permettant la production du plus grand nombre de logements locatifs sociaux.

2.1.1. Tout projet comportant au moins 5 logements doit comporter 30% de logements locatifs sociaux, le nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

2.1.2. Tout projet de logement collectif ou de groupe d'habitations entrant dans le champ d'application du permis de construire d'une surface de plancher affectée à l'habitation de 270 m² ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Lorsqu'un projet relève d'un permis d'aménager, l'obligation d'affecter 30% de la surface de plancher au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

2.2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.

2.4. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à usage agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007.

2.6. Pour les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique (pièce 3.b du dossier), les 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.

Dans le secteur UAi

2.7. Les occupations et utilisations du sol admises aux articles 2.1 à 2.6 à condition :

- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation ;
- que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres. Toutefois, lorsqu'il s'agit de ne desservir qu'un logement une largeur de 3 mètres est suffisante.

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

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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif 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 sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

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

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

Eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, Toutes 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.

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings....

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Le SIVOM peut imposer la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'immeuble collectif de logement doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

Article UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie le long de laquelle existe un alignement architectural, et, à défaut, à partir de la voie à partir de laquelle est réalisé l'accès principal.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les règles suivantes s'appliqueront à partir de chaque voie

5.1. En cas d'existence d'un ou plusieurs alignements architecturaux

5.1.1. Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.

5.1.2. Lorsqu'une rue ou section de rue présente deux alignements architecturaux distincts définis par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles doivent être établies à l'un des alignements.

5.2. En l'absence d'alignement architectural ou lorsque celui-ci n'est pas clairement défini

Les façades sur rue ou emprises publique des constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

5.3. Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.

5.4. S'il existe une construction implantée conformément aux dispositions des articles UA 5.1 ou UA 5.2 ou si le projet comporte une construction implantée conformément à ces dispositions, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.

Dans ce cas, la desserte de la partie arrière doit satisfaire aux obligations imposées à l'article UA 3 – 3.1.

5.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

5.6. Les carports et les garages munis de portes sectionnelles seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Ils pourront être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et que leur longueur sur alignement soit inférieure ou égale à 3 mètres.

5.7. Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte exigés pour les constructions nouvelles à usage d'immeuble collectif de logement peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

5.8. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.

5.9 Gestion des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul lorsqu'elle existe.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

Les constructions devront être édifiées :

6.1.1. Soit sur une des deux limites séparatives latérales.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne supportant pas la construction, devra être au moins égale à 3 mètres.

6.1.2. Soit sur les deux limites séparatives latérales.

6.1.3. Soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

6.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments publics peuvent être implantés sur limite séparative.

6.2.2. Toutefois, les constructions seront autorisées sur limite séparative dans les cas suivants :

6.2.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la hauteur, ni la longueur du bâtiment existant.

Si le bâtiment déjà existant n'atteint pas les dimensions figurant au paragraphe 6.2.2.3., le bâtiment devant s'accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.2.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UA 9.

6.2.2.3. Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 9 mètres de longueur sur une limite ou 12 mètres mesurés sur deux limites consécutives.

6.3. Cas des schlupfs

Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un schlupf.

6.3.1. En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, la nouvelle construction devra être implantée de manière à restituer le schlupf, la distance maximale entre les deux constructions étant fixée à 0,80 mètre.

6.3.2. Dans le cas d'un projet de construction sur un terrain non bâti limitrophe à un fonds sur lequel un bâtiment est implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la nouvelle construction devra être implantée :

- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit de manière à ce que la distance maximale entre les deux constructions soit égale à 0,80 mètre.

6.3.3. Les vues éventuelles donnant sur le schlupf doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 du code civil.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

6.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul lorsqu'elle existe.

6.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les carports sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

6.6. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 7 sont applicables.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, 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.

Article UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les trois quarts de la superficie du terrain.

8.2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
- aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

Pour l'application des règles de hauteur, les références sont :

- le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée pour le rez-de-chaussée,
- le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée pour les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

En cas d'extension d'une construction existante, le niveau fini du rez-de-chaussée de l'extension doit être situé soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction existante, soit au niveau de la chaussée au droit de la construction projetée.

Hauteur en nombre de niveaux

9.1. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux droits répartis de la manière suivante :

- Un rez-de-chaussée dont le niveau fini est au maximum situé à 1,20 mètre par rapport niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

En cas d'extension d'une construction existante, le niveau fini du rez-de-chaussée de l'extension doit être situé soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction existante, soit au niveau de la chaussée au droit de la construction projetée.

- Un niveau.

Dans le secteur UA_i, le niveau fini du rez-de-chaussée doit au minimum être situé au niveau de la chaussée au droit de la parcelle et au centre de la façade sur rue de la construction. Toute ou partie de construction située en-dessous de ce niveau est réputée non aménageable.

Les combles ne peuvent comporter au maximum qu'un niveau habitable.

Hauteur exprimée en mètres

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction projetée. En cas de toiture comportant des croupes, la hauteur à l'égout du toit s'apprécie à l'égout des longs pans.

- 9.2.** La hauteur maximale des constructions est de 7,50 mètres à l'égout du toit.
- 9.3.** Les dispositions des articles 9.1 et 9.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- 9.4.** La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.
- 9.5.** La hauteur maximale des bâtiments publics est fixée à 15 mètres.
- 9.6.** Les équipements publics d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 9.7.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.8.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

Les perspectives existantes doivent être protégées, en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume et l'orientation des faîtages.

Les volumes trop importants seront fragmentés, et éventuellement dissimulés par des végétaux.

Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et avoir la même teinte que la partie de la construction qui les supporte.

Les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en termes de matériaux, proportions et composition (croisillons).

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat.

Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.

Les portails anciens d'intérêt patrimonial seront à conserver en priorité.

En cas de création, le portail devra présenter une finition bois ou être, dans des cas spécifiques, d'aspect bois.

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrement de baies, corniches, débords de toiture, pans, de bois ...

Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduit en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture ...).

Dispositions applicables aux immeubles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Tous les travaux doivent viser à conserver ou à restituer tous les éléments de détail (modénatures, inscriptions, fresques, peintures...).

Les travaux susceptibles de rendre irréversible la restitution ultérieure de ces immeubles dans leur intégrité et leur authenticité sont interdits.

Dans les cours, les pavés naturels locaux (granit, grès, calcaire, galets) seront privilégiés, ainsi que le gravier et le gazon.

10.2. Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dispositions applicables aux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour les maisons à pans de bois, les enduits doivent respecter les épaisseurs d'origine et ne pas faire disparaître les éléments de modénature ; en particuliers, ils ne doivent pas être exécutés en surépaisseur par rapport au nu des pièces de bois ou de pierres demeurées apparentes.

Les pans de bois apparents seront restaurés avec soin : les pièces de bois dégradées seront remplacées, et non réparées à l'aide de planchettes ou de contreplaqué.

Toutefois les pans de bois qui n'étaient pas destinés à être apparents à l'origine seront enduits.

En cas de peinture, les peintures minérales sont préconisées et les couleurs criardes et agressives sont interdites.

Pour éviter l'effet de façade "trouée", il convient de munir les percements d'encadrements, en fonction de la structure de l'immeuble.

Les menuiseries en bois sont préconisées. Les volets battants en bois des constructions existantes devront être maintenus.

Les portes de garage seront munies d'encadrements ; le bois est préconisé ; la porte sera placée au nu de la façade ou à l'arrière de l'encadrement.

Les ferronneries, les grilles, les balcons et les garde-corps anciens sont à conserver ou à restaurer.

10.3. Aménagements commerciaux

Il convient de fractionner les ouvertures et de reprendre au rez-de-chaussée commercial la structure de l'immeuble avec, chaque fois que c'est possible, la restitution de piliers correspondant aux trumeaux des étages supérieurs.

Les bannes et les auvents en toile doivent respecter la structure de l'immeuble, et notamment la disposition des linteaux et des arcades ; les auvents fixes sont interdits.

10.4. Toitures

Les toitures des habitations seront à deux pans avec une pente minima de 45°. Les coyaux sont admis.

En cas d'impossibilité technique, structurelle ou patrimoniale ou de réhabilitation d'édifices ne présentant pas de toiture à 45°, d'autres couvertures pourront être admises.

D'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes.

L'orientation générale des faîtages par rapport à la rue doit être respectée.

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.

1 / Couverture

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou des tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. Celles-ci seront au format minimum de 12,5 unités au mètre carré pour les tuiles à relief et de 15 unités au mètre carré pour les tuiles à pureau plat.

La couverture des éléments mineurs accolés au bâtiment principal, tels que réserves, appentis, extensions éléments mineurs à toits tels que serre peut être réalisée avec d'autres matériaux.

Les panneaux solaires et dispositifs éoliens sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux.

Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture.

2 / Ouvertures en toiture

En cas de façade sur rue, les lucarnes seront à privilégier et devront être en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en termes de proportions, mise en œuvre des matériaux et disposition sur la couverture.

Les fenêtres de toit (châssis de toit) visibles depuis le domaine public seront de type patrimoine (aspect tabatière), avec une pose verticale, et de dimensions en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment.

10.5 Clôtures

La délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction.

10.5.1 En limite des voies publiques et des espaces publics :

Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre mesuré par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Elles peuvent être constituées d'un mur, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur-bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre.

Le long de la rue du Général de Gaulle et de la rue du Maréchal Foch, leur hauteur peut dépasser 1,50 mètre si l'harmonie urbaine le justifie. Dans ce cas la clôture peut être percée d'un porche d'accès.

10.5.2 Sur limite séparative :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

Elles sont constituées soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50 mètre, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

10.6 Locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Article UA 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la surface de plancher totale ou de la capacité d'accueil maximale pour les établissements recevant du public.

11.2. En outre, dans les immeubles de plus de 10 logements il est exigé que 20 % des surfaces totales de stationnement soit banalisé (non réservé à l'usage exclusif des résidents).

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

11.4. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

11.5 Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher en habitat collectif pour les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher ;
- 1 place pour 5 salariés pour les entreprises ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Ecoles primaires : 1 place pour 12 élèves ;
 - Collèges, lycées et université : 1 place pour 5 élèves ou étudiants.
- 1 place par tranche de 100 m² pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux ;
- 1 place pour 10 personnes employées par établissement pour les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres spécialisés.

Ces emplacements doivent disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces boisés classés

Les arbres isolés répertoriés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

12.2. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Au-delà de 20 logements, il doit être réalisé une aire de jeux et un espace vert.

12.3. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.4. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans le secteur UA_i, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

13.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public

CHAPITRE II – ZONE UC

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de densité moyenne comportant des constructions à usage agricole, commercial et artisanal ainsi que des équipements collectifs.

Cette zone correspond aux extensions urbaines et se caractérise par un tissu urbain peu homogène par sa structure et sa densité.

Les objectifs d'aménagement retenus pour cette zone consistent à :

- *utiliser rationnellement les vides existants dans le tissu ;*
- *densifier l'urbanisation dans le respect d'une ambiance villageoise.*

Le secteur UCa entérine l'existence de pôles d'habitat de densité plus élevée.

Le secteur UCb couvre les équipements scolaires et les équipements et installations de sports et de loisirs. Dans ce secteur est admise la réalisation de nouveaux équipements publics ainsi que la réalisation de logements de service liés aux équipements publics.

Le secteur UCc correspond à la résidence pour personnes âgées Bellevue.

Le secteur UCd couvre les équipements scolaires et les équipements de sports et de loisirs implantés en limite du ban communal de Rixheim.

Le secteur UCi est exposé à un risque d'inondation. La prise en compte de ce risque nécessite de soumettre la constructibilité dans ce secteur à des conditions visant à garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le secteur UCm correspond à l'îlot d'activités implanté à proximité du quartier Saint-Martin (secteur UCa) ainsi que le site de l'activité EFBE.

L'objectif d'aménagement de ce secteur est d'en permettre une mutation en secteur de logements et d'activités tertiaires. Cette mutation ne sera toutefois possible qu'en cas de cessation de l'activité existante ou en cas de changement d'affectation des constructions existantes.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière sauf celles visées à l'article UC 2.4.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôt.
- 1.4. Les constructions à destination de commerce, si leur surface de vente est supérieure à 2000 m². Cette limitation ne s'applique aux constructions à destination de commerce existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- 1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UC 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).

- 1.8. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou rendus nécessaires pour des motifs de sécurité.
- 1.9. Les dépôts de toute nature.
- 1.10. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.

Dispositions applicables à l'installation classées agricole repérée sur le règlement graphique (EARL Les Tilleuls), sous réserve de modifications ultérieures liées à l'évolution de l'exploitation agricole

- 1.11. Toute construction occupée par des tiers autres que l'exploitant dans le secteur inconstructible reporté sur le règlement graphique, qui s'étendent sur une profondeur de 50 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur UCi

- 1.12. Outre les interdictions énumérées aux articles 1.1 à 1.9, toutes les constructions comportant des sous-sols quelle qu'en soit l'affectation ainsi que tout nouvel aménagement des sous-sols pour les constructions existantes.

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

- 2.1. **Mixité sociale** : Toute opération de construction ou d'aménagement emporte l'obligation de produire des logements locatifs sociaux selon les conditions fixées aux articles UC 2 – 2.1.1 ou UC 2.1.2.

Les dispositions de l'article UC 2 – 2.1.1 s'appliquent lorsque le nombre de logements projetés est connu. Les dispositions de l'article UC 2 – 2.1.2 s'appliquent lorsque la surface de plancher affectée à l'habitation est connue.

Lorsque sont connus et le nombre de logements et la surface de plancher affectée à l'habitation, la règle applicable sera celle permettant la production du plus grand nombre de logements locatifs sociaux.

- 2.1.1. Tout projet comportant au moins 5 logements doit comporter 30% de logements locatifs sociaux, le nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

- 2.1.2. Tout projet de logement collectif ou de groupe d'habitations entrant dans le champ d'application du permis de construire d'une surface de plancher affectée à l'habitation de 270 m² ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Lorsqu'un projet relève d'un permis d'aménager, l'obligation d'affecter 30% de la surface de plancher au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

- 2.1.3. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux indiqués au règlement graphique sous la légende A – LS, B – LS, C – LS, D – LS, E – LS, F – LS et G – LS.

Les services et/ou des activités compatibles avec l'habitat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont admis.

- 2.2. Sauf dans les secteurs UCb, UCc, UCd, UCi et UCm, les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.4. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à usage agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007.
- 2.6. 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 et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
- Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles UC 3 à UC 14.
- 2.7. Les abris de jardin à raison d'un par unité foncière.

Dispositions applicables à l'installation classée agricole repérée sur le règlement graphique (EARL Les Tilleuls), sous réserve de modifications ultérieures liées à l'évolution des exploitations agricoles

- 2.8. Dans le secteur inconstructible reporté sur le règlement graphique, qui s'étend sur une profondeur de 50 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement :
- a) l'extension des bâtiments relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage ;
 - b) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont exclusivement destinées au logement de l'exploitant ;
 - c) les hangars agricoles à usage exclusif de stockage s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
 - d) les travaux d'extension et les travaux de rénovation des constructions existantes à usage d'habitation occupées par des tiers.

Dans le secteur UCb

- 2.9. Les constructions et installations de sports et de loisirs ouvertes au public.
- 2.10. Les constructions et installations scolaires.
- 2.11. Les équipements publics.
- 2.12. Les logements de service liés aux occupations admises dans le secteur.

Dans le secteur UCc

- 2.13. Les constructions et installations liées et nécessaires à la résidence pour personnes âgées Bellevue.
- 2.14. Les abris légers pour animaux.

Dans le secteur UCd

- 2.15. Les constructions et installations de sports et de loisirs ouvertes au public.
- 2.16. Les constructions et installations scolaires.
- 2.17. Les équipements publics.
- 2.18. Les logements de service liés aux occupations admises dans le secteur.

Dans le secteur UCi

- 2.20. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC à condition :
- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation ;
 - que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.

Dans le secteur UCm

- 2.21. Les occupations et utilisations du sol correspondant à la réalisation de l'emplacement réservé D conformément aux dispositions de l'article 2.1.3.
- 2.22. L'extension des activités existantes si elle n'entraîne pas de nuisances pour les zones d'habitation limitrophes et si elle ne compromet pas la réalisation de l'emplacement réservé D. Dans ce cas, les règles applicables sont celles définies par les articles UE 3 à UE 14.
- 2.23. Le changement de destination ou la démolition reconstruction des constructions à usage d'activités existantes s'ils visent à leur conférer une destination de logement pouvant comporter des activités tertiaires.

Le long de la voie ferrée et de l'autoroute

- 2.24. Les dispositifs de protection phonique (murs antibruit, merlons avec plantations) et les garages faisant office de dispositif de protection phonique, ces garages devant être incorporés dans des merlons avec plantations.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres. Toutefois, lorsqu'il s'agit de ne desservir qu'un logement une largeur de 3 mètres est suffisante.

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

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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif 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 sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

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

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

Eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, Toutes 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.

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings....

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Le SIVOM peut imposer la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'immeuble collectif de logement doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

Article UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie le long de laquelle existe un alignement architectural, et, à défaut, à partir de la voie sur laquelle est réalisé l'accès principal.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les règles suivantes s'appliqueront à partir de chaque voie

- 5.1.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
Pour les immeubles collectifs de logement et pour les constructions admises dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd cette distance est portée à 6 mètres.
- 5.2.** Toutefois, le long des rues ou sections de rue où les immeubles existants sont érigés à l'alignement ou suivant un alignement architectural, les constructions nouvelles doivent être implantées à cet alignement.
- 5.3.** Les piscines non couvertes et les abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.
- 5.4.** Le long de l'autoroute A 35, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres par rapport à l'alignement.
Cette distance est réduite à 6 mètres pour les autres constructions.
Les piscines non couvertes et les abris de jardin peuvent être implantés à 4 mètres de l'alignement.
Les dispositifs de protection phonique (murs antibruit, merlons) ainsi que les garages faisant office de dispositif de protection phonique peuvent être implantés à l'alignement à condition qu'ils constituent un ensemble harmonieux.
- 5.5.** Le long de la voie ferrée, un recul de 12 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire est exigé pour toute construction à usage d'habitation.
Ce recul est réduit à 6 mètres pour les autres constructions.
Les piscines non couvertes, les abris de jardin ainsi que les dispositifs de protection phonique (murs antibruit, merlons) et les garages faisant office de dispositif de protection phonique peuvent être implantés à 4 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.
- 5.6.** Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.
- 5.7.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 5.8.** Les carports et les garages munis de portes sectionnelles seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Ils pourront être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et que leur longueur sur alignement soit inférieure ou égale à 3 mètres.
- 5.9.** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte exigés pour les constructions nouvelles à usage d'immeuble collectif de logement peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres-
- 5.10** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, excepté le long du domaine public ferroviaire, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.
- 5.11. Gestion des constructions existantes**
- Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul lorsqu'elle existe.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

- 6.1.** Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 6.2.** Pour les immeubles collectifs de logement ainsi que pour les constructions admises dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.
- 6.3.** Le long de la rue du Général de Gaulle, depuis la rue des Noyers jusqu'au carrefour avec la rue d'Eschentzwiller, les constructions de toute nature peuvent être implantées sur limite séparative sur une profondeur de 30 mètres comptés à partir de l'alignement si elles respectent les dispositions de l'article 6.7.
- 6.4.** Les piscines non couvertes doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- 6.5.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul lorsqu'elle existe.

6.6. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les carports sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

6.7. Constructions sur limites séparatives

Des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

6.7.1 En cas d'adossement à un bâtiment existant implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la hauteur, ni la longueur du bâtiment existant.

Si le bâtiment déjà existant n'atteint pas les dimensions figurant au paragraphe 6.7.3., le bâtiment devant s'accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.7.2 Dans le cadre d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UC 9.

6.7.3 Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 9 mètres de longueur sur une limite ou 12 mètres mesurés sur deux limites consécutives.

6.7.4 Lorsque le bâtiment projeté est un carport, un garage ou un abri de jardin.

6.8. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 7 sont applicables.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les immeubles collectifs de logement ainsi que pour les constructions admises dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette distance ne s'applique pas aux piscines, ni aux abris de jardin.

7.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, 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.

Article UC 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol est limitée à la moitié de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- 8.2.** L'emprise au sol peut être portée à trois quarts de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et des installations autres que des habitations et leurs annexes.
- 8.3.** L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m². Cette emprise s'ajoute à l'emprise autorisée en application des articles UC 8.1. et UC 8.2.
- 8.4** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

Pour l'application des règles de hauteur, les références sont :

- le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée pour le rez-de-chaussée,
- le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée pour les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage sauf pour les terrains en pente pour lesquels les règles de hauteur exprimées en mètres doivent être vérifiées en tout point de la construction.

Dispositions spécifiques aux terrains en pente

Elles ne sont applicables qu'aux terrains dont la pente moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction est supérieure ou égale à 10% (Pente de 10% : pour 1 m de distance horizontale la distance verticale est de 0,10 m).

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

En cas d'extension d'une construction existante, le niveau fini du rez-de-chaussée de l'extension doit être situé soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction existante, soit au niveau de la chaussée au droit de la construction projetée.

Hauteur en nombre de niveaux

- 9.1.** A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux droits répartis de la manière suivante :
- Un rez-de-chaussée dont le niveau fini est au maximum situé à 1,20 mètre par rapport niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.
- Cette disposition ne s'applique pas aux terrains en pente tels que définis en préambule du présent article.
- Dans le secteur UCi**, le niveau fini du rez-de-chaussée doit au minimum être situé au niveau de la chaussée au droit de la parcelle et au centre de la façade sur rue de la construction ; toute ou partie de construction située en-dessous de ce niveau est réputée non aménageable.
- un étage.

- 9.3.** **Dans les secteurs UCa et UCc**, la hauteur des constructions est limitée à 5 niveaux.

9.4. Dans le secteur UCm, à l'égout du toit, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 3 niveaux droits répartis de la manière suivante :

- un rez-de-chaussée dont le niveau fini au point le plus bas de l'emprise de la construction projetée est au maximum situé à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel préexistant ;
- deux étages.

Les combles ne peuvent comporter au maximum qu'un niveau habitable.

Pour l'aménagement des constructions existantes, le nombre de niveaux n'est pas limité à condition que cet aménagement s'inscrive dans tout ou partie du gabarit de la construction existante.

Hauteur exprimée en mètres

En cas de toiture comportant des croupes, la hauteur à l'égout du toit s'apprécie à l'égout des longs pans.

9.5. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faitage.

Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du deuxième niveau habitable est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Le volume du troisième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du deuxième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

9.5.1. Pour les terrains en pente tels que définis en préambule du présent article, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres en tout point de la construction.

9.6. Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à la corniche.

9.7. Dans le secteur UCm, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à la corniche.

9.8. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des garages implantés sur limite(s) séparative(s) est limitée à 2,50 mètres sur limite et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des carports est limitée à 2,50 mètres

9.9. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

9.10. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UC 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

Les perspectives existantes doivent être protégées, en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume et l'orientation des façades.

Les volumes trop importants seront fragmentés, et éventuellement dissimulés par des végétaux.

Les teintes doivent s'harmoniser avec le fond : les couleurs criardes ou agressives sont interdites.

Dans les cours, les pavés naturels (granit, grès, calcaire, galets) seront privilégiés, ainsi que le gravier et le gazon.

Pour les maisons jumelées, les constructions en bande et les immeubles collectifs de logement, la longueur de façade est au maximum de 30 mètres.

En outre, les façades de ces constructions ne doivent pas être toutes établies sur le même alignement, la profondeur minimale des décrochés étant de 1 mètre.

10.2. Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des constructions principales.

Les enduits ou mortiers composé de chaux grasse, d'agrégats de rivière et teintés dans la masse sont préconisés.

Les façades en moellons seront enduites ; les enduits au mortier composé de chaux grasse, d'agrégats de rivière et teintés dans la masse sont préconisés.

La mise en œuvre de parois complexes végétalisées verticales (murs végétalisés) est admise.

10.3. Aménagements commerciaux

Il convient de fractionner les ouvertures et de reprendre au rez-de-chaussée commercial la structure de l'immeuble avec, chaque fois que c'est possible, la restitution de piliers correspondant aux trumeaux des étages supérieurs.

10.4. Toitures

La mise en œuvre de parois complexes végétalisées horizontales (toitures végétalisées) est admise.

La toiture doit être exempte de tout élément de construction, à l'exception des conduits de fumée ou de ventilation, sur une profondeur minimale de 1 mètre de long des rives sur limites de propriété ainsi que le long de l'égout et du faîtage.

La longueur totale des lucarnes par pan de toiture est limitée au tiers de la longueur de la façade qui les supporte.

10.5. Clôtures

La délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction.

En bordure du domaine public, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre mesuré par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Elles peuvent être constituées d'un mur, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur-bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre.

Les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,20 mètre.

Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

Elles sont constituées soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

10.6 Locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Article UC 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la surface de plancher totale ou de la capacité d'accueil maximale pour les établissements recevant du public.

11.2. En outre, dans les immeubles de plus de 10 logements il est exigé que 20 % des surfaces totales de stationnement soit banalisé (non réservé à l'usage exclusif des résidents).

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

11.4. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

11.5. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher en habitat collectif pour les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher ;
- 1 place pour 5 salariés pour les entreprises ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Ecoles primaires : 1 place pour 12 élèves ;
 - Collèges, lycées et université : 1 place pour 5 élèves ou étudiants.
- 1 place par tranche de 100 m² pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux ;
- 1 place pour 10 personnes employées par établissement pour les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres spécialisés.

Ces emplacements doivent disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces boisés classés

Les arbres isolés répertoriés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

12.2. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Au-delà de 20 logements, il doit être réalisé une aire de jeux et un espace vert.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin.

12.3. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.4. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité

- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans le secteur UCi, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

13.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée aux activités économiques.

Elle comprend le secteur UEa qui couvre l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim. Ce secteur est exclusivement réservé à des usages liés au trafic aérien, excepté le sous-secteur UEa-er, destiné aux projets de production d'origine photovoltaïque ou d'énergie renouvelables.

Le secteur UEb, correspond à un îlot d'activité implanté au Sud du ban dans lequel seules les activités artisanales sont admises.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.

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

- 2.1. Sauf dans les secteurs UEa, UEa-er et UEb, les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire ainsi que les lotissements à usage d'activité s'ils contribuent au développement économique de la commune.
Il ne peut être implanté de bâtiments ou ensemble à vocation commerciale de plus de 4000 m² de surface de vente
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les zones d'habitation limitrophes.
- 2.3. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation d'établissements comportant des installations classées s'ils n'augmentent pas les nuisances.
- 2.4. Les logements de service 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.
Si ces logements de service ne sont pas incorporés au bâtiment d'activité ils sont soumis aux dispositions réglementaires définies par les articles UC 3 à UC 14.
Leur surface de plancher est limitée à 120 m² par activité à condition que l'établissement ait au moins une surface de plancher de 1000 m².
- 2.5. L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments d'habitation existants, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 2.6. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007.

- 2.7. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

Le long de l'autoroute

- 2.8. Les dispositifs de protection phonique (murs antibruit, merlons avec plantations) et les garages faisant office de dispositif de protection phonique, ces garages pouvant être incorporés dans des merlons avec plantations.

Dans le secteur UEa

- 2.9. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.
Ces occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec la protection des captages d'eau potable et réalisées conformément au plan de composition générale de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim

Dans le sous-secteur UEa-er

- 2.10. Les constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol et autres installations d'énergies renouvelables.
Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec la protection des captages d'eau potable.

Dans le secteur UEb

- 2.11. Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles UE 2.1 à UE 2.7., à l'exception des constructions et installations à usage industriel et commercial.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 10 mètres, cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au parc photovoltaïque et installations d'énergies renouvelables.

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

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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au parc photovoltaïque et autres installations d'énergies renouvelables.

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif 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 sauf dans les secteurs S3 et S4 (rue du Général de Gaulle) du plan de zonage d'assainissement classés en assainissement non collectif ou si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

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

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

Eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, Toutes 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.

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings....

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Le SIVOM peut imposer la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

Article UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

5.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies, à condition que, par leur implantation et leur volume elles ne soient pas une gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité.

5.2. Le long de la RD 201, sur le tronçon compris entre la RD 56 II et la limite communale de Dietwiller, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

5.3. Le long de l'autoroute A 35, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cette distance est portée à 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Les dispositifs de protection phonique (murs antibruit, merlons) ainsi que les garages faisant office de dispositif de protection phonique peuvent être implantés à l'alignement.

5.4. Le long du chemin rural qui constitue la limite Est du secteur UEb (prolongement de la rue de la Hardt), un recul de 5 mètres par rapport au chemin rural est exigé pour toute construction. Les dispositions des articles UE 5.7 et UE 5.8 ne s'appliquent pas le long de ce chemin rural.

5.5. Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.

- 5.6.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 5.7.** Les carports et les garages munis de portes sectionnelles seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Ils pourront être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et que leur longueur sur alignement soit inférieure ou égale à 3 mètres.
- 5.8.** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.
- 5.9. Gestion des constructions existantes**
Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

6.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

6.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres au droit de la limite séparative.

- 6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.4.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les carports sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 6.5.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 7 sont alors applicables.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, 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.
- 7.3.** Les constructions sur limites séparatives communes à des propriétés de la zone UE sont autorisées à condition que les mesures de lutte contre l'incendie soient prises (murs coupe-feu).

Article UE 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- 8.4** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - au secteur UEa-er

Article UE 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel est de 15 mètres.
Dans le secteur UEb, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel est de 12 mètres.
- 9.2.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.3.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Règles générales sur l'aspect des constructions

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérés.

Lorsqu'elles sont attenantes, les constructions à usage de logement de service et les constructions à usage d'activité devront présenter une unité de conception.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

10.2. Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux 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 mètres de hauteur, y compris le mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur doublé d'une haie vive.

Les clôtures séparatives de propriété ne devront sauf cas particuliers relevant de la sécurité, dépasser 2 mètres de hauteur.

10.3. Locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Article UE 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au parc photovoltaïque et autres installations d'énergies renouvelables.

11.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la surface de plancher totale ou de la capacité d'accueil maximale pour les établissements recevant du public.

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

11.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 place pour 5 salariés pour les entreprises ;
- 1 place par tranche de 100 m² pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

Ces emplacements doivent disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au parc photovoltaïque et autres installations d'énergies renouvelables.

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces boisés classés

Les arbres isolés et les plantations à réaliser figurant au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

12.2. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales. Ils ne peuvent être inférieurs à 10% de la surface de la parcelle.

12.3. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 300 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige.

12.4. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

La réalisation des espaces affectés au stationnement doit privilégier les matériaux perméables. Au moins 50 % de la surface de ces aires de stationnement doit être perméable.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bureaux et les logements de services doivent être conformes à la réglementation thermique.

13.2. Performances environnementales

Les bureaux et les logements de services doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone AU se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Le secteur AU_i, dans lequel existe une vingtaine de constructions à usage d'habitation, est exposé à un risque d'inondation. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après la mise en œuvre d'une solution hydraulique garantissant la sécurité des personnes et des biens.

Les secteurs AU_a sont destinés à l'extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre la mixité urbaine et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

Le secteur AU_b est destiné à des activités tertiaires et artisanales et son aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à usage agricole.

1.2. **Dans le secteur AU_a**, les constructions à destination de commerce, si leur surface de vente est supérieure à 2000 m².

1.3. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.

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

Dans l'ensemble de la zone, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

2.1. L'édification et la transformation de clôtures.

2.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

Dans le secteur AU_i

2.3. Les travaux d'entretien du Muehlbach et de ses berges.

2.4. L'extension des constructions existantes dans la limite 10 m², cette disposition ne s'appliquant qu'une fois et n'étant pas cumulable.

L'aménagement des combles des constructions existantes n'est pas soumis à cette disposition.

Dans les secteurs AUa

2.5. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine et sociale.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUa sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives aux secteurs AUa ;
- chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;
- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.
- pour chaque opération, une proportion minimale de 30 % de la surface de plancher destinée à l'habitation doit être affectée au logement locatif social.

Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions relatives au secteur AUa des articles AU 3 à AU 14.

Dans le secteur AUb

2.6. Les lotissements ainsi que les constructions à usage artisanal et tertiaire.

2.7. Les constructions à usage artisanal comportant des installations classées pour la protection de l'environnement si elles n'entraînent pas de nuisances pour les zones d'habitation limitrophes.

2.8. Les logements de service 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.

Si ces logements de service ne sont pas incorporés au bâtiment d'activité ils sont soumis aux dispositions réglementaires définies par les articles UC 3 à UC 14 .

Leur surface de plancher est limitée à 120 m² par activité à condition que l'établissement ait au moins une surface de plancher de 1000 m².

2.9. Une construction à usage de restauration pour les activités implantées dans le secteur.

Les occupations et utilisations du sol décrites aux articles AU 2.6. à AU 2.9. doivent en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUb ;
- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou programmés et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs AUa et au secteur AUb

- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions relatives au secteur AUb des articles AU 3 à AU 14.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les principes de desserte mentionnés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Dans les secteurs AUa, les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales de voirie suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 7 mètres de 3 à 6 logements desservis ;
- 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

Dans le secteur AUb, les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. **Electricité et télécommunication**

Les réseaux secs doivent être réalisés en souterrain.

4.3. **Assainissement**

Tout projet 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 sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

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

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

Eaux pluviales

Les parcelles déjà bâties de la zone AU_i, desservies par les réseaux, sont classées en non-aggravation du ruissellement en zone urbaine : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Ailleurs, les zones AU sont classées en zone de compensation du ruissellement : le rejet dans le réseau existant n'est toléré qu'en cas d'impossibilité d'utilisation des techniques alternatives, après tamponnement (et prétraitement si nécessaire), à hauteur par défaut de 2l/s/ha aménagé pour la pluie décennale et à charge de l'aménageur de compenser le cas échéant les impacts négatifs du rejet.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings....

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Le SIVOM peut imposer la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur.

La qualité des eaux pluviales doit respecter les limites fixées par les textes réglementaires, les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'il existe ainsi que les objectifs de qualité et la vocation du milieu récepteur.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'immeuble collectif de logement doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

Article AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie le long de laquelle est projeté un alignement architectural, et, à défaut, à partir de la voie sur laquelle est réalisé l'accès principal.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les règles suivantes s'appliqueront à partir de chaque voie

Dans le secteur AUi

5.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans les secteurs AUa

5.2. Les façades sur rue ou emprises publique des constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cette profondeur est portée à 6 mètres pour les constructions comportant plus d'un niveau droit.

Sont considérés comme niveaux droits au sens du présent règlement de zone les étages situés entre le rez-de-chaussée et l'égout du toit.

5.3. Les piscines non couvertes et les abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

5.4. Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.

5.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

5.6. Les carports et les garages munis de portes sectionnelles seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Ils pourront être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et que leur longueur sur alignement soit inférieure ou égale à 3 mètres.

5.7. Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte exigés pour les constructions à usage d'immeuble collectif de logement peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

- 5.8.** Le long de la voie ferrée, un recul de 12 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire est exigé pour toute construction à usage d'habitation.

Ce recul est réduit à 6 mètres pour les autres constructions.

Les piscines non couvertes, les abris de jardin ainsi que les dispositifs de protection phonique (murs antibruit, merlons) et les garages faisant office de dispositif de protection phonique peuvent être implantés à 4 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Dans le secteur AUb (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- 5.10.** Le long de l'autoroute A 35, il est institué un alignement architectural obligatoire à une distance de 10 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise de l'autoroute.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées à cet alignement architectural sur une profondeur de 25 mètres.

- 5.11.** Au-delà de 25 mètres de profondeur compté à partir de l'alignement architectural d'autres constructions sont admises à condition qu'il existe dans les 25 premiers mètres de profondeur une construction répondant à l'obligation énoncée à l'article AU 5.10.

Dans ce cas les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise des voies (talus compris

Dans l'ensemble de la zone AU

- 5.12.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 5.13.** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Dans le secteur AUi

- 6.1.** Sauf en cas de contiguïté, les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions applicables dans les secteurs AUa

6.2. Par rapport aux propriétés limitrophes des secteurs AUa

A l'exception des cas visés aux articles AU 6-4 et AU 6-5, les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

6.3. Par rapport aux propriétés des secteurs AUa

Constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux¹ et plus et équipements publics :

6.3.1. A l'exception des cas visés aux articles AU 6-4 et AU 6-5, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Autres constructions admises dans la zone :

6.3.2. A l'exception des cas visés aux articles AU 6-4 et AU 6-5, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

6.4. Constructions sur limites séparatives

Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :

6.4.1 Lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et à condition que la longueur d'adossement sur les limites séparatives n'excède pas 9 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.

6.4.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande, habitat intermédiaire].

Dans ce cas, la distance par rapport à la limite séparative de fond de propriété (limite séparative qui n'aboutit pas sur une voie) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dispositions applicables dans le secteur AUb

6.4. Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone AU

6.5. Autres implantations

6.5.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

¹ Voir glossaire

- 6.5.2.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 7 sont applicables.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté et en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à :
- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée tout en restant au moins égale à 3 mètres **dans les secteurs AUa** ;
 - la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 6 mètres pour les constructions comportant plus d'un niveau droit **dans les secteurs AUa** ;
 - la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 8 mètres **dans le secteur AUb** ;

Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux abris de jardin.

- 7.2.** En outre, **dans les secteurs AUa**, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, 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.

Article AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUa

- 8.1.** L'emprise au sol est limitée à la moitié de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 8.2.** L'emprise au sol peut être portée à 60% de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et des installations autres que des habitations et leurs annexes.
- 8.3.** L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m². Cette emprise s'ajoute à l'emprise autorisée en application des articles UC 8.1. et UC 8.2.

Dans le secteur AUb

- 8.4.** L'emprise au sol n'est pas limitée.

Dans le secteur AUi

- 8.4.** L'emprise des extensions contiguës ne peut excéder 10m².

Dans l'ensemble de la zone

- 8.5** L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AU 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

Pour l'application des règles de hauteur, les références sont :

- le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée pour le rez-de-chaussée,
- le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée pour les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage

Dispositions spécifiques aux terrains en pente

Elles ne sont applicables qu'aux terrains dont la pente moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction est supérieure ou égale à 10% (Pente de 10% : pour 1 m de distance horizontale la distance verticale est de 0,10 m)

Hauteur en nombre de niveaux

Dans les secteurs AUa

9.1. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux droits répartis de la manière suivante :

- Un rez-de-chaussée dont le niveau fini est au maximum situé à 1,20 mètre par rapport niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains en pente tels que définis en préambule du présent article.

- un étage.

Les combles ne peuvent comporter au maximum qu'un niveau habitable.

Dans le cas de toitures terrasses, il peut être réalisé un niveau en attique.

9.2. Dans le secteur **AUi**, le niveau fini du rez-de-chaussée doit au minimum être situé au niveau de la chaussée au droit de la parcelle et au centre de la façade sur rue de la construction ; toute ou partie de construction située en-dessous de ce niveau est réputée non aménageable.

Hauteur exprimée en mètres

En cas de toiture comportant des croupes, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout des longs pans.

Dans les secteurs AUa

9.3. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du deuxième niveau habitable est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Le volume du troisième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du deuxième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

9.4. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des carports est limitée à 2,50 mètres

Dans le secteur AUb

- 9.5.** La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel est limitée à 15 mètres.
- 9.5.1.** Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement imposé le long de l'autoroute A35, les constructions doivent avoir une hauteur minimale de 8 mètres
- 9.5.2.** Les constructions situées à l'arrière de cette bande de 25 mètres ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions implantées dans la bande de 25 mètres.
- 9.5.3.** La hauteur du signal préconisée par les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUb est limitée à 15 mètres.

Dans l'ensemble de la zone AU

- 9.6.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par le présent article.

Article AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 bâtiments ou des lieux avoisinants.

Les perspectives existantes doivent être protégées, en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume et l'orientation des faîtages.

Les volumes trop importants seront fragmentés, et éventuellement dissimulés par des végétaux.

Les teintes doivent s'harmoniser avec le fond : les couleurs criardes ou agressives sont interdites.

Dans les cours, les pavés naturels locaux (granit, grès, calcaire, galets) seront privilégiés, ainsi que le gravier et le gazon.

Pour les maisons jumelées, les constructions en bande et les immeubles collectifs de logement, la longueur de façade est au maximum de 30 mètres.

En outre, les façades de ces constructions ne doivent pas être toutes établies sur le même alignement, la profondeur minimale des décrochés étant de 1 mètre.

Dans le secteur AUb

- Dans la bande de 25 mètres de profondeur définie à l'article AU 6.

Les stockages et dépôts de toute nature sont interdits.

La longueur des façades donnant sur l'autoroute doit être comprise entre 20 et 100 mètres.

Sur les bâtiments, les ouvertures, les enseignes ainsi que les effets de modénatures seront tous établis en correspondance sur l'ensemble du front bâti et en alignement afin d'assurer une composition d'ensemble clairement lisible.

- Dans l'ensemble du secteur

La cohérence chromatique doit être garantie en fonction du site environnant et se baser sur les couleurs dominantes afin de préserver l'harmonie des paysages.

Les enseignes doivent être accrochées sur les façades ou posées sur un socle près de l'entrée.

10.2. Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des constructions principales.

10.3. Traitement des abords des constructions

Il ne peut être créé de mouvements de terrains en assise ou en appui d'une construction de pente supérieure à 20 %.

10.4. Clôtures

La délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction.

Dans les secteurs AUa

En bordure du domaine public, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre mesurés par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Elles peuvent être constituées d'un mur, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur-bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre.

Les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,20 mètre.

Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

Elles sont constituées soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le secteur AUb

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements 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 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 2.5 mètres de hauteur, y compris le mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur doublé d'une haie vive.

Les clôtures séparatives de propriété ne devront sauf cas particuliers relevant de la sécurité, dépasser 2.5 mètres de hauteur.

Article AU 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 11.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la surface de plancher totale ou de la capacité d'accueil maximale pour les établissements recevant du public.

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement peuvent être satisfaites de manière mutualisée, éventuellement en ouvrage, soit pour l'ensemble d'un secteur, soit pour une tranche opérationnelle.

- 11.2.** En outre, dans les immeubles de plus de 10 logements il est exigé que 20 % des surfaces totales de stationnement soit banalisé (non réservé à l'usage exclusif des résidents).
- 11.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.4.** Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

11.5. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos minimum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher en habitat collectif pour les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher ;
- 1 place pour 5 salariés pour les entreprises ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Ecoles primaires : 1 place pour 12 élèves ;
 - Collèges, lycées et université : 1 place pour 5 élèves ou étudiants.
- 1 place par tranche de 100 m² pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux ;
- 1 place pour 10 personnes employées par établissement pour les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres spécialisés.

Ces emplacements doivent disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces boisés classés

Les arbres isolés et les plantations à réaliser répertoriés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

12.2. Les espaces libres

Dans les secteurs AUa

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

La superficie des espaces verts privés, jardin d'agrément compris, doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Au-delà de 20 logements, il doit être réalisé une aire de jeux et un espace vert.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin.

Dans le secteur AUb

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés.

La superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 10 % de la surface de la parcelle.

Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige.

12.3. Les plantations**Dans les secteurs AUa**

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

Dans les secteurs AUa et dans le secteur AUb

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins 3 arbres à grand développement jusqu'à 8 places.

Un arbre supplémentaire est exigé par tranche de 4 places en sus.

12.4. Imperméabilisation des sols**Dans les secteurs AUa**

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans le secteur AUi, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Dans les secteurs AUa et dans le secteur AUb

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Dans les secteurs AUa

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur AUb

Les bureaux et les logements de services doivent être conformes à la réglementation thermique.

13.2. Performances environnementales

Dans les secteurs AUa

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Dans le secteur AUb

Les bureaux et les logements de services doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

CHAPITRE V - ZONE A

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est inconstructible du fait de sa localisation dans les périmètres de captage d'eau potable ou de sa proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser.

Le secteur Aa est réservé à l'implantation de constructions à destination agricole

Le secteur Ai correspond à la zone exposée au risque d'inondation du Weiherbachgraben.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- 1.1. Le changement de destination des constructions existantes.
- 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,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.
- 1.6. Les constructions de toute nature sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir des lisières forestières.
- 1.7. Les constructions à destination agricole ne comportant pas d'installations classées pour la protection de l'environnement sur une profondeur de 50 mètres comptés à partir des limites des zones U, AU et de leurs secteurs respectifs.
Cette disposition s'applique également, lorsqu'il en existe, vis-à-vis des zones U et AU des communes limitrophes.
- 1.8. Les constructions à destination agricole comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à des conditions de distance l'implantation vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lorsque leur périmètre d'isolement empiète sur les zones U et AU.
Cette disposition s'applique également, lorsqu'il en existe, vis-à-vis des zones U et AU des communes limitrophes.
- 1.9. Les dispositions des articles 1.7 et 1.8 ne s'appliquent pas aux extensions des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- 1.10. **Dans le secteur Ai :**
 - toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à la réalisation de l'emplacement réservé D ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la RD 201 si elles sont incompatibles avec la zone exposée au risque d'inondation.

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

Dans l'ensemble de la zone A

2.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles A 3 à A 114.

2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, à condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 15 m².

Gestion des constructions existantes

2.4. L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitations existantes, sans qu'il puisse en résulter la création de logement supplémentaire et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que l'extension soit limitée à 30% de l'existant.

2.5. L'adjonction aux maisons d'habitation existantes de bâtiments annexes, n'excédant pas un niveau, d'une superficie maximale cumulée de 30 m² et implantés à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal et à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.6. L'adjonction de constructions ou d'autres installations aux bâtiments d'exploitation agricoles préexistants, destinés :

- à la conduite de productions animales ou végétales ;
- aux travaux agricoles et aux services liés à l'entretien de l'espace ;
- à la transformation des produits de l'exploitation agricole.

Dispositions applicables uniquement au secteur Aa

2.7. Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, à condition que :

- le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments agricoles soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées.
- ces constructions et installations soient implantées à une distance minimale de 50 mètres comptée à partir des limites des zones U et AU si elles ne comportent pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.
Lorsque les constructions et installations comportent des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à des conditions de distance l'implantation vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers leur périmètre d'isolement n'empiète pas sur les zones U et AU, y compris celles des communes limitrophes.

2.8. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole à condition :

- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;
- d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ;
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que le bâtiment à usage d'habitation soit indispensable pour justifier sa présence sur le site et lié directement à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées.
- de disposer, dans les zones d'assainissement non collectif, d'un terrain d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.
- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m².

Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

4.2. Assainissement

Tout projet 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, sauf dans le secteur Aa rue du Général de Gaulle, desservi par les réseaux.

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 soient pas considérés 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.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Le secteur Aa rue du Général de Gaulle, desservi par les réseaux, est classé en non-aggravation du ruissellement en zone urbaine.

Article A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale de l'alignement de la voie :

- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 5 mètres

Pour les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles cette distance minimale devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

- 5.2.** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.
- 5.3.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 5.4.** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Les piscines non couvertes et les abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.3.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 6.4.** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les piscines non couvertes doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

Article A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Article A 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 9.1.** La hauteur maximale des constructions et installations à usage agricole est de 12 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.
- 9.2.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par le présent article.
- 9.3.** Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 2 niveaux droits répartis de la manière suivante :
 - Un rez-de-chaussée dont le niveau fini est au maximum situé à 1,20 mètre par rapport niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.
 - un étage.

Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faitage.

Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du deuxième niveau habitable est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Le volume du troisième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du deuxième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

Article A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.1. Bâtiments

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments sont regroupés au maximum.

Les matériaux de couleurs vives sont interdits.

Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.

Les façades composées de rayures polychromes verticales ou horizontales sont interdites.

Les toitures végétalisées et les panneaux solaires, y compris ceux faisant office de couverture sont admis.

Les enduits et les matériaux des hangars, silos, bâtiments à usage d'activité ou annexes non contiguës doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

10.2. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures sont constituées par des grilles, grillages, claustras ou dispositifs à claire-voie

10.3. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les perspectives existantes doivent être protégées, en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume et l'orientation des faîtages.

Les volumes trop importants seront fragmentés, et éventuellement dissimulés par des végétaux.

Les teintes doivent s'harmoniser avec le fond : les couleurs criardes ou agressives sont interdites.

Dans les cours, les pavés naturels (granit, grès, calcaire, galets) seront privilégiés, ainsi que le gravier et le gazon.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des constructions principales.

Les enduits ou mortiers composé de chaux grasse, d'agrégats de rivière et teintés dans la masse sont préconisés.

Les façades en moellons seront enduites ; les enduits au mortier composé de chaux grasse, d'agrégats de rivière et teintés dans la masse sont préconisés.

La mise en œuvre de parois complexes végétalisées verticales (murs végétalisés) est admise.

La mise en œuvre de parois complexes végétalisées horizontales (toitures végétalisées) est admise.

La toiture doit être exempte de tout élément de construction, à l'exception des conduits de fumée ou de ventilation, sur une profondeur minimale de 1 mètre de long des rives sur limites de propriété ainsi que le long de l'égout et du faîtage.

La longueur totale des lucarnes par pan de toiture est limitée au tiers de la longueur de la façade qui les supporte.

La délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction.

En bordure du domaine public, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre mesuré par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Elles peuvent être constituées d'un mur, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur-bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre.

Les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,20 mètre.

Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

Elles sont constituées soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Article A 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 11.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la surface de plancher totale ou de la capacité d'accueil maximale pour les établissements recevant du public.

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

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les plantations

Lors de l'implantation de bâtiments à caractère agricole ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe la partie de la forêt de la Hardt située sur le ban de Habsheim ainsi que les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Elle couvre également les flancs des collines du Tannenwald-Zuhrenwald occupées par des vergers, des vignes, des prés, des taillis et des parcelles exploitées par l'agriculture.

La qualité écologique et paysagère remarquable de ce milieu ainsi que son rôle de régulation du ruissellement ont conduit à identifier des éléments de ce biotope au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Les mesures retenues pour la préservation et la mise en valeur de ce milieu sont détaillées dans le règlement de zone.

La zone N englobe également une partie de la zone inondable du Muhlbach.

*Le secteur **Na** correspond à une zone graviérable en cours d'exploitation. Une entreprise de transport de voyageurs ainsi qu'un centre équestre sont implantés dans ce secteur.*

*Le secteur **Nb** est réservé à un centre de dressage canin.*

*Le secteur **Nc** est affecté à un stand de tir.*

*Le secteur **Nd** est réservé à un chenil.*

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :

- 1.1. Le changement de destination des constructions existantes.
- 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,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets et matériaux.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans le secteur Na.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7. Toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre la préservation ou la mise en valeur des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique 3.b.

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

Dans l'ensemble de la zone N

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux liés et nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt ainsi que l'aménagement d'équipements publics de loisir liés à la forêt tels que des parcours de santé ou de découverte de la nature.
- Les occupations et utilisations du sol admises au titre de cet article doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère, et les constructions doivent être réalisées en matériaux naturels dont le bois et rester de dimensions limitées.
- 2.2.** L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, régulièrement édifiées, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements et dans la limite de 30% de l'existant ainsi que l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 10 mètres des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol visées par le présent article ne sont admises que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4.** 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 et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
- Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles N 3 à N 14.
- 2.5.** **Dans le secteur Na**, l'ouverture et l'exploitation des gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à cette exploitation dans la mesure où elles sont compatibles avec la protection des captages d'eau potable.
- Dans ce secteur, l'entreprise de transport de voyageurs existante est autorisée à poursuivre son activité dans le respect des dispositions relatives à la protection des captages d'eau potable.
- Sont également admises dans ce secteur les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité du centre équestre dans la mesure où elles sont compatibles avec la protection des captages d'eau potable.
- 2.6.** **Dans le secteur Nb**, les installations et abris nécessaires au dressage canin à condition qu'ils soient démontables. Leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 5% de la superficie du secteur
- 2.7.** **Dans le secteur Nc**, toute construction ou installation nécessaire au fonctionnement du stand de tir.

2.8. Dans le secteur Nd, toute construction ou installation nécessaire au fonctionnement du chenil.

2.9. Dispositions applicables aux éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme et aux boisements soumis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme dans la zone N située à l'Ouest du ban communal

Les alinéas 2.9.1. à 2.9.7. donnent les mesures spécifiques à chaque type d'élément du paysage reporté sur le règlement graphique 3.b.

2.9.1. Secteurs à dominante de prés : ils doivent être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers.

2.9.2. Secteurs à dominante de prés et broussailles avec bosquets : les surfaces en herbe et les bosquets doivent être maintenus ; le débroussaillage est admis si un tiers des broussailles est maintenu ; les coupes de régénération des bosquets sont admises.

2.9.3. Secteurs à dominante de vergers : les vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est admis ; leur mutation en vigne est admise.

2.9.4. Secteurs à dominante de vignes : le maintien des vignes doit être privilégié-mais leur mutation en vergers est admise

2.9.5. Secteurs à dominante de vergers et bosquets avec une tendance à l'apparition de friches : les surfaces en herbe, les bosquets et les vergers doivent être maintenus ; le débroussaillage est admis si un tiers des broussailles est maintenu ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est admis ; leur mutation en vignes est admise.

Dans l'ensemble des secteurs définis aux alinéas précédents les jardins potagers sont admis.

2.9.6. Secteurs de forêts et bosquets : ces secteurs sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

2.9.7. Chemins creux : les talus doivent être maintenus ; les boisements existants le long des chemins creux sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2.9.8. Les travaux d'élagage et de soins aux arbres et espaces boisés doivent être réalisés au moyen de taille douce ou taille raisonnée. Exceptionnellement ils peuvent être réalisés par des tailles de régénération ou tailles sévères en respectant le principe du tire sève. Les coupes à blanc ne sont pas admises afin d'éviter tout ravinement.

2.9.9. Dans les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, les abris de jardins sont admis.

Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

4.2. Assainissement

Tout projet 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, sauf pour les parcelles bâties rues de la Montagne et des Faisans, desservies par les réseaux.

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 soient pas considérés comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales

La zone N à l'ouest du bourg est classée en zone de non-aggravation du ruissellement en zone rural sauf les parcelles ou parties de parcelles bâties rues de la Montagne et des Faisans, desservies par les réseaux et classées en non-aggravation du ruissellement en zone urbaine.

Les éléments de paysage existant (fossés, haies, bois, bosquets, vergers...) constituant des freins au ruissellement et/ou favorisant l'infiltration sont à préserver, tandis que les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement devront donner lieu à des mesures compensatoires principalement d'ordre agro-environnementales.

Ailleurs en zone N, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Article N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de l'alignement de la voie :

- Autoroute et Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 5 mètres

5.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

5.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

Article N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m².

Article N 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 9.1. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.
- 9.2. **Dans le secteur Na**, la hauteur maximale des constructions et installations est de 15 mètres.
Pour les constructions et installations du centre équestre la hauteur maximale est de 10 mètres.
- 9.3. **Dans les secteurs Nc et Nd**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.
- 9.4. La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article N 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.1. Bâtiments

Les matériaux de couleurs vives sont interdits.

Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.

Les façades composées de rayures polychromes verticales ou horizontales sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur rouge, rouge-brun nuancé ou ayant un aspect de terre cuite.

Toutefois, les toitures végétalisées sont admises.

Les enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

Les abris de jardin doivent avoir l'aspect du bois.

10.2. Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19°, les clôtures sont constituées d'un grillage à grosses mailles.
Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Dans les secteurs Na et Nb ainsi que pour les annexes techniques des équipements publics d'infrastructure (puits de captage par exemple), les clôtures sont constituées soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 mètre.
Leur hauteur n'est pas limitée.

Dans le secteur Nd les clôtures sont pleines et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions à destination d'habitation existant dans la zone sont soumis aux dispositions de l'article UC 10.

Article N 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est défini en fonction de la surface de plancher totale ou de la capacité d'accueil maximale pour les établissements recevant du public.

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

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

12.2. Les plantations

Lors de l'implantation de constructions, y compris les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations peuvent être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

12.3. Imperméabilisation des sols

Les abords des constructions y compris les aires de stationnement et de circulation ne doivent pas être imperméabilisés.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

ANNEXES

- **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Logements :
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS
Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues
MAISONS INDIVIDUELLES
2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction

Foyer pour personnes âgées	2 places / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SP avec au minimum 2 places
Centre commerciaux de plus de 2000 m ²	100% de la SP + places livraison (100 m ² minimum)
Marchés	60% de la SP + places aux véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SP
Ateliers, dépôts	10% de la SP
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SP avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôpitaux	40% de la SP avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SP
Salle de spectacles	1 place / 4 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes

Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% de l'emprise

Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m ² / 2 élèves
Secondaire	1 m ² / 2 élèves
Supérieur	1 place / 4 élèves

SP : Surface de plancher



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

