

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°2

Pfastatt



3.a. Règlement écrit

Dossier initial
réalisé par :



Modification réalisée par :



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'Agglomération du 28 mars 2022

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I – ZONE UA	8
CHAPITRE II – ZONE UB	19
CHAPITRE III – ZONE UBA	29
CHAPITRE IV – ZONE UC.....	41
CHAPITRE V – ZONE UCA	52
CHAPITRE VI – ZONE UE.....	61
CHAPITRE VII – ZONE UEA	69
CHAPITRE VIII – ZONE UEB	76
CHAPITRE IX – ZONE UF	82
CHAPITRE X - ZONE 1AUA.....	87
CHAPITRE XI - ZONE 2AU	97
CHAPITRE XII - ZONE 2AUS	100
CHAPITRE XIII - ZONE A	103
CHAPITRE XIV - ZONE AA	108
CHAPITRE XV - ZONE AM.....	113
CHAPITRE XVI - ZONE N.....	118
CHAPITRE XVII - ZONE NE	123
CHAPITRE XVIII - ZONE NI.....	127
CHAPITRE XIX - ZONE NJ.....	130
CHAPITRE XX - ZONE NV	134
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 OCTOBRE 2007 RELATIVE AUX CLOTURES ET AU PERMIS DE DEMOLIR	138

Le règlement a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 en 2016 et d'une modification n°2, de droit commun, de 2022.

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

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

Il se compose du présent document écrit et des documents graphiques 3.b à l'échelle 1/5000^e et 3.c à l'échelle 1/2500^e.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

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 approuvé le 21 mars 2002, modifié le 30 mars 2009 ainsi qu'à celles des révisions simplifiées approuvées le 30 mars 2009.

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.
- 1.3. Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) d'inondation du bassin versant de la Doller** approuvé par arrêté préfectoral du 30 avril 2014 s'appliquent aux parties du territoire communal situées en zone inondable telle qu'elle est reportée à titre d'information sur le règlement graphique 3.c. Le P.P.R. du bassin versant de la Doller est annexé au dossier de P.L.U. [document n° 6 du dossier].
- 1.4. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**

- 1.5. La démolition** de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**
- 1.6.** Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre reportés sur les plans de zonage. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au règlement.
- 1.7.** En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de PFASTATT définit :

- Une zone urbaine **UA**.
- Une zone urbaine **UB**
- Une zone urbaine **UBa**
- Une zone urbaine **UC**.
- Une zone urbaine **UCa**.
- Une zone urbaine **UE**
- Une zone urbaine **UEa**.
- Une zone urbaine **UEb**.
- Une zone urbaine **UF**.
- Une zone à urbaniser **1AUa**
- Une zone à urbaniser **2AUs**.
- Une zone agricole **A**
- Une zone agricole **Aa**.
- Une zone agricole **Am**.
- Une zone naturelle et forestière **N**
- Une zone naturelle et forestière **Ne**
- Une zone naturelle et forestière **Ni**.
- Une zone naturelle et forestière **Nj**.
- Une zone naturelle et forestière **Nv**.

Ces zones sont délimités sur les règlements graphiques 3.b et 3.c.

Le règlement graphique 3.b concerne la partie de la zone N située à l'Ouest du ban communal.

Le plan 3.c concerne les zones UA, UB, UBa, UC, UCa, UE, UEa, UEb, UF, 1AUa, 2AUs, A, Aa, Am, N, Ne, Ni, Nj et Nv.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 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.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A Pfastatt, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.
Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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.
- **Carport** : 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.

- **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.
- **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.
- **Etablissement et service d'aide par le travail (ESAT)** : Les ESAT, anciennement centres d'aides par le travail (CAT), permettent à une personne handicapée d'exercer une activité dans un milieu protégé si elle n'a pas acquis assez d'autonomie pour travailler en milieu ordinaire.
Un ESAT n'est pas une entreprise mais une structure offrant aux travailleurs handicapés des activités professionnelles et un soutien médico-social et éducatif. ESAT peut parfois disposer d'un foyer d'hébergement pour accueillir les personnes handicapées en dehors de leurs temps d'activité
- **Habitat intermédiaire** : unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (maison de ville, carré de l'habitat, maison en bande, ...)
- **Logement locatif social** : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Extrait de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation
Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation

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 anciens.

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

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.7. 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.
- 1.8. Les dépôts de toute nature.

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

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination 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.
- 2.4. Aux abords des cavités souterraines reportées sur le règlement graphique 3.c, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont admises s'il est démontré qu'elles ne présentent pas de risque incompatible avec la sécurité des personnes et des biens.
- 2.5. Dans la « Zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique » reportée sur le règlement graphique 3.c, les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique.

- 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 4 octobre 2007.
- 2.7.** Les constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente maximale soit inférieure ou égale à 1000m².
- 2.8** Dans les secteurs sujets aux aléas de cavités souterraines (susceptibilité modérée à très forte) : la délivrance d'une autorisation du droit des sols est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique concluant en l'absence de cavités souterraines sur le terrain d'assiette.

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 respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes :

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

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

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

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

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 doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

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 donnant l'accès carrossable principal.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres 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 doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité. Ce pan coupé n'est requis que sur la hauteur des véhicules de grand gabarit (poids-lourds, transports en commun, ...).

5.4. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

5.5. Les carports doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Ils peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée.

5.6. 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. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

5.7. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

5.8 Gestion des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut-être autorisée dans la marge de recul.

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. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit de plus de 7,50 mètres

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6.2. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 7,50 mètres

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

6.3. Rez-de-chaussée commercial

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale, la construction sur limites séparatives peut être autorisée. Cette disposition ne s'applique que pour le niveau à destination commerciale.

6.4 Piscines non couvertes

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

6.5 Carports et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte

Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.6 Constructions sur limites séparatives

Des constructions seront autorisées sur limite séparative dans les cas suivants :

6.6.1. 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 6.6.3., le bâtiment devant s'accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.6.2. 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.

6.6.3. Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 11 mètres de longueur cumulée par limite séparative, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par limite séparative. Dans le cas d'une construction principale existante implantée sur limite séparative cette longueur de 11 mètres s'ajoute à la longueur sur limite séparative de la construction principale.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

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

L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

- 6.8.** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 6.9.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 6.10.** 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.

Dispositions applicables en cas de démolition-reconstruction

- 6.11.** Lorsque le projet porte sur la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant implanté sur limites séparatives, l'implantation sur limites séparatives est admise à condition de ne pas excéder la longueur sur limite(s) ainsi que la hauteur du bâtiment démolé.

Il peut y être ajouté une construction sur limites séparatives répondant aux prescriptions de l'article UA 6.6.3.

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

- 7.1.** 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 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 7,50 mètres cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, aux garages et 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 UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UA 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Pour les toitures à la Mansart et d'une manière générale pour les versants de toit brisés, l'égout du toit s'apprécie au point bas du brisis (partie inférieure en pente raide)

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

- 9.2.** Dans le cas de combles aménageables ou non, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10,50 mètres et elle est limitée à 16 mètres au faîtage.
- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum.
- Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.
- 9.4** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.
- 9.5.** Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 15 mètres.
- Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.
- 9.6.** 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.
- 9.7.** La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

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

- 10.1. Dispositions générales** - Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les teintes doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Dans les cours, les pavés naturels locaux (granit, grès, calcaire, galets) seront privilégiés, ainsi que le gravier et le gazon.
- 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.
- 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 maisons alsaciennes doivent être restaurées dans le respect de leur valeur patrimoniale.
- Les ferronneries, les grilles, les balcons et les garde-corps anciens sont à conserver ou à restaurer.

10.3. Toitures - A moins qu'il ne soit mis en œuvre une toiture-terrasse, la pente minimale des toitures des volumes principaux des constructions doit être de 30°.

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.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

En limite des voies publiques et des espaces publics., trois types de clôtures sont autorisées :

- Les murs plein de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum
- Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut. Dans les cas où les grilles ou grillages sont associées à un mur bahut, celui-ci ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur bahut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à claire voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. Les claustras et les dispositifs opaques sont interdits.
- Les haies vives à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété. Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - 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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

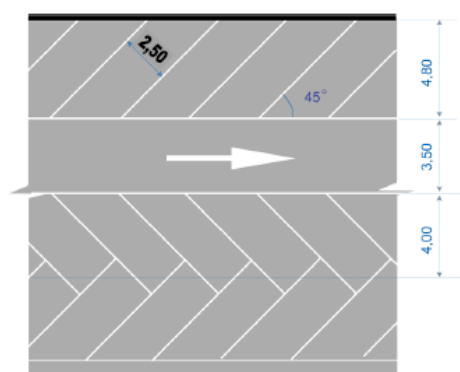
Article UA 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

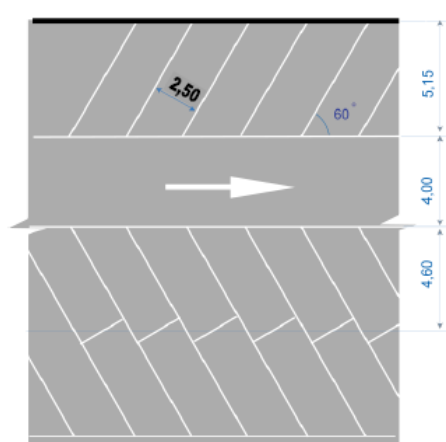
11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

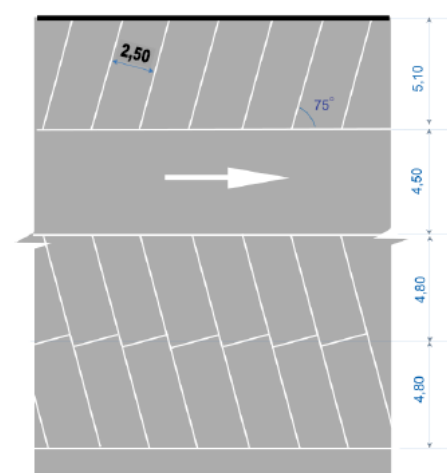
- 11.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 11.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



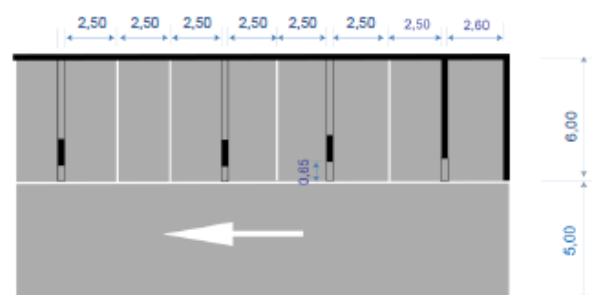
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 11.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage. Pour les immeubles collectifs il faut une place par logement.

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

12.1. Les espaces boisés classés - Les boisements identifiés sur les règlements graphiques conformément à la légende « Espaces boisés classés » sont classées au titre de l'article L.130-1 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.

12.3. Les espaces verts et 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.

Les espaces libres comportent obligatoirement des espaces verts d'une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

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 40% 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE II – ZONE UB

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UB recouvre les extensions urbaines à dominante d'habitat de densité élevée comportant des immeubles collectifs de logement et les sites d'implantation des équipements publics scolaires culturels, de sports et de loisirs de portée communale et intercommunale.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UB 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.7. 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.
- 1.8. Les dépôts de toute nature.

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

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. Dans la « Zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique » reportée sur le règlement graphique 3.c, les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique.
- 2.4. 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 4 octobre 2007.
- 2.5. Les constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente maximale soit inférieure ou égale à 1000m².
- 2.6. Dans les secteurs sujets aux aléas de cavités souterraines (susceptibilité modérée à très forte) : la délivrance d'une autorisation du droit des sols est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique concluant en l'absence de cavités souterraines sur le terrain d'assiette.

Article UB 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 respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes :

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

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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 UB 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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

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

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

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 poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

Article UB 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 doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle cette distance est réduite à 3 mètres.

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

5.2. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

- 5.3.** Les carports 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.
- 5.4.** 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.5.** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 5.6 Gestion des constructions existantes**
- Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.
- L'adjonction d'avent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

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

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

6.1. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit de plus de 7,50 mètres

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6.2. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 7,50 mètres

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

6.3. Constructions sur limites séparatives

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

- 6.3.1.** 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 6.3.3., le bâtiment devant s'accoler pourra atteindre ces dimensions.
- 6.3.2.** 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 UB 9.
- 6.3.3.** Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 11 mètres de longueur cumulée par limite séparative, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par limite séparative. Dans le cas d'une construction principale existante implantée sur limite séparative cette longueur de 11 mètres s'ajoute à la longueur sur limite séparative de la construction principale.

Autres implantations

- 6.4.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.
- 6.5** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 6.6.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 6.7.** 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 UB 7 sont applicables.
- 6.8.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions applicables en cas de démolition-reconstruction

- 6.9.** Lorsque le projet porte sur la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant implanté sur limites séparatives, l'implantation sur limites séparatives est admise à condition de ne pas excéder la longueur sur limite(s) ainsi que la hauteur du bâtiment démoli.
- Il peut y être ajouté une construction sur limites séparatives répondant aux prescriptions de l'article UB 6.3.3.

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

- 7.1.** 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 3 mètres.
- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 7,50 mètres cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, aux garages et 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 UB 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol est limitée à 2 / 3 de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.
- 8.2.** L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements publics scolaires, culturels, de sports et de loisirs n'est pas limitée.

Article UB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Pour les toitures à la Mansart et d'une manière générale pour les versants de toit brisés, l'égout du toit s'apprécie au point bas du brisis (partie inférieure en pente raide)

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

- 9.2.** Dans le cas de combles aménageables ou non, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres et elle est limitée à 15 mètres au faîtage.

- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10 mètres de hauteur au maximum.

Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.

- 9.4** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.5.** Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 15 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

- 9.6.** 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.

- 9.7.** La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

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

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

Les teintes doivent s'harmoniser avec l'environnement.

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

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.

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 maisons alsaciennes doivent être restaurées dans le respect de leur valeur patrimoniale.

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

10.3. Toitures - A moins qu'il ne soit mis en œuvre une toiture-terrasse, la pente minimale des toitures des volumes principaux des constructions doit être de 30°.

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.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

En limite des voies publiques et des espaces publics., trois types de clôtures sont autorisées :

- Les murs plein de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum
- Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut. Dans les cas où les grilles ou grillages sont associées à un mur bahut, celui-ci ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur bahut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à claire voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. Les claustras et les dispositifs opaques sont interdits.
- Les haies vives à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété. Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

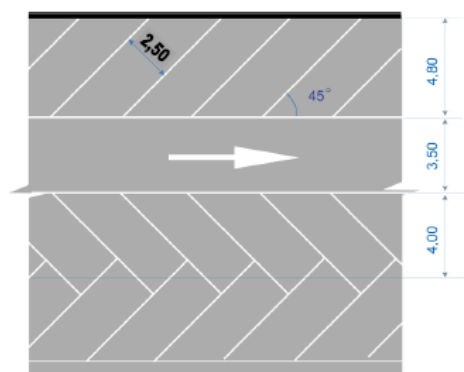
La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

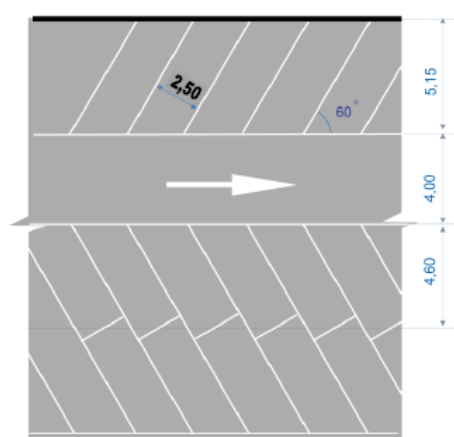
10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres. Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

11.1. Dispositions générales

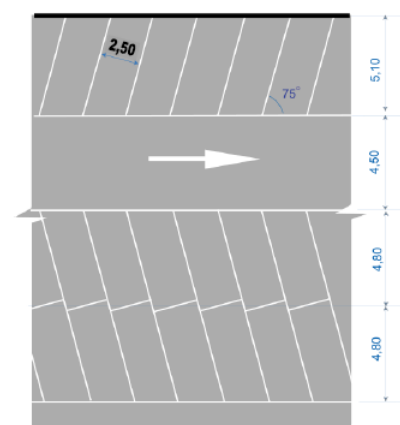
- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.1.3** 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.
- 11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 11.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



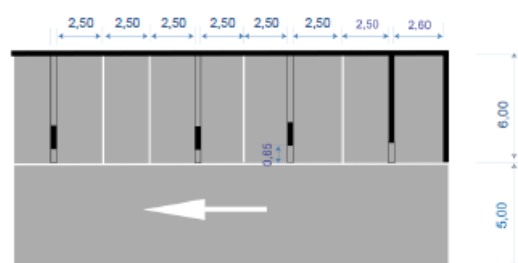
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage. Pour les immeubles collectifs il faut une place par logement.

Article UB 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 boisés classés

Les boisements identifiés sur les règlements graphiques conformément à la légende « Espaces boisés classés » sont classés au titre de l'article L.130-1 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.

Les espaces verts et 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.

Les espaces libres comportent obligatoirement des espaces verts d'une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

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 40% 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE III – ZONE UBa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UBa correspond au quartier de la Cotonnade issu de la reconversion urbaine d'un site industriel. Ce secteur se caractérise par sa mixité fonctionnelle (habitat, activités, commerces et services) et sociale (présence de logements sociaux).

Article UBa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2.** Les constructions à destination agricole et forestière, sauf celles visées à l'article UBa 2-2.2.
- 1.3.** Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4.** Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UBa 2.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6.** L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.7.** 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.
- 1.8.** Les dépôts de toute nature.

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

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

Les destinations des constructions admises dans cette zone sont les suivantes : l'habitation y compris l'habitat social, le commerce de proximité, l'exploitation agricole maraîchère et arboricole, les services à la population ainsi que les équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UBa sont soumises aux conditions particulières suivantes :
 - elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives à la zone UBa ;
 - chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement doit être réalisé par tranches.
- 2.2.** Pour la partie de la zone UBa à vocation maraîchère délimitée à l'Est de la rue des Etoffes :
 - 2.2.1.** L'aménagement et l'extension mesurée de la maison d'habitation existante, sans qu'il puisse en résulter la création de logement supplémentaire.

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 2.2.2.** L'adjonction à la maison d'habitation existante 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.
- 2.2.3.** L'adjonction de constructions ou d'autres installations aux bâtiments d'exploitation agricoles préexistants, destinés :
- à la conduite de productions maraîchères et arboricoles ;
 - à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole.
- 2.2.4.** Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restauration et de commerce liées aux activités maraîchères et arboricoles.
- 2.3.** 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 4 octobre 2007.
- 2.4.** Les constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente maximale soit inférieure ou égale à 1000 m².

Article UBa 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.

L'organisation de la desserte de la zone doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Les accès carrossables doivent impérativement tenir compte de la présence des plantations d'alignement, du mobilier urbain et du stationnement le long des voies.

Article UBa 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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

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

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

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 doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

Article UBa 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.** Sauf indications contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle cette distance est réduite à 4 mètres.

Pour des raisons de modénature, des débords de 0,20 mètre sont autorisés.

- 5.2.** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

- 5.3.** Afin de structurer l'espace et d'assurer la réalisation de fronts bâtis, des lignes d'attache sont définies sur certains ilots. Ces lignes d'attache figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont soit continues, soit discontinues.

5.3.1. Lignes d'attache continues

Les façades doivent être implantées sur cette ligne de façon continue.

5.3.2. Lignes d'attache discontinues

Les façades doivent être implantées sur cette ligne. Elles peuvent présenter un caractère discontinu.

5.3.3. Lignes d'attache mixtes

Les façades des immeubles collectifs de logement doivent être implantées sur cette ligne de façon continue.

Les façades des autres constructions peuvent être implantées sur cette ligne ou en retrait.

5.3.4. Façades en attique

Elles sont obligatoirement implantées à 2,20 mètres en retrait de la ligne d'attache.

5.3.5. Retraits

Des retraits limités sur une largeur maximum de 2 mètres par tranche de 25 mètres de façade peuvent être réalisés. Dans ce cas, ils le sont sur toute la hauteur du bâtiment et à l'aplomb de la façade en attique.

Nonobstant les prescriptions concernant les lignes d'attache, dans la hauteur du rez-de-chaussée, les façades peuvent être implantées en recul du plan défini par la ligne d'attache.

5.4 Dans la partie de la zone UBa à vocation maraîchère

- 5.4.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

- 5.4.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

- 5.5.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

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

6.1. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit de plus de 7,50 mètres

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6.2. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 7,50 mètres

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

6.3 Dans la partie de la zone UBa à vocation maraîchère

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

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

6.4. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.5. 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 UBa 7 sont applicables.

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

7.1. La distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune peut être nulle.

Il en est de même pour la distance séparant une piscine ou un garage et une construction implantés sur le même terrain

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 UBa 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Toutefois, sauf pour la « zone à vocation maraîchère », l'implantation des bâtiments n'est possible que dans les « zones constructibles » figurant aux orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives à la zone UBa.

Les constructions annexes, murs et éléments d'accompagnement (porches, portiques, treillis, structures tendues, ...) ainsi que les balcons et orielles peuvent être réalisés hors des zones constructibles.

Article UBa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la voirie interne de la zone au droit du terrain considéré, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de voirie en pente, et dans le cas de discontinuité du bâti, le niveau de référence est le niveau moyen du tronçon de voirie au droit du terrain de chaque opération.

Pour les séquences de fronts bâtis continus déterminés par des lignes d'attache, le niveau de référence est le niveau du tronçon de voirie pris au centre de chaque séquence.

Dans le cas d'un bâtiment situé à l'angle de deux voies, la hauteur de référence sera prise à l'axe de la voie située au droit de la plus longue façade.

Hauteur maximale

9.1. La hauteur maximale des constructions est limitée selon les indications figurant aux orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone UBa.

Dans la « zone à vocation maraîchère »

9.2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

9.3. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par l'article 9.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

9.4. Leur hauteur n'est pas limitée.

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

10.1 Prescriptions architecturales - Tout traitement architectural faisant référence à un style régional est proscrit.

Les différents projets ne doivent pas favoriser une façade en particulier mais présenter une cohérence globale privilégiant une expression forte de la volumétrie. En ce sens ;

- Les bâtiments situés dans les angles ou rejoignant les angles d'un îlot doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.
- Les pignons doivent toujours être traités dans la continuité et dans l'esprit des façades principales.

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dalles terrasses des parkings enterrés ou semi-enterrés doivent être végétalisés en pleine terre (épaisseur minimum 60 cm) et s'inscrire dans une étude paysagère d'ensemble intégrant les espaces verts attenants.

Les batteries de porte de garage en façade sont interdites sauf dans le cas des maisons de ville et des maisons individuelles.

Les menuiseries extérieures sont de couleur blanche, grise ou noire, à l'exclusion de toute autre teinte.

Les menuiseries bois peuvent être traitées en couleur naturelle.

Les vitrages miroirs sont proscrits.

Les éléments de constructions nécessitant un revêtement ne peuvent rester nus (blocs agglomérés de ciment, briques creuses ...).

Les toitures peuvent être de tout type. On distingue deux cas principaux :

Cas des toitures-terrasses

Les toitures-terrasses recouvertes d'une étanchéité membrane ou bicouche doivent être protégées par un lit de gravillons ou végétalisées, même dans le cas d'utilisation d'un matériau auto-protégé.

Les traînasses et appareils de ventilation sont positionnés en partie centrale et masqués par des dispositifs de sur-toiture.

Cas des toitures en pente

Les toitures mono-pente sont autorisées.

L'utilisation de châssis de toit de type velux doit être limité au maximum.

Dans le cas de toiture « Mansart » l'utilisation de tuiles naturelles ou béton est proscrite. On préférera l'ardoise naturelle ou reconstituée, le zinc ou le cuivre.

L'utilisation d'étanchéité auto-protégée sur bac acier est proscrite.

Les demi-croupes sont proscrites.

Dans le cas de bâtiments accolés, les toitures doivent être traitées en continuité, c'est-à-dire présenter une pente identique ou bien une discontinuité par une jonction en toiture-terrasse ou par un élément architectural d'articulation.

10.2 Maisons en bande - Les maisons en bande sont constituées de séquences de 5 logements au maximum.

10.3 Murs d'accompagnement

10.3.1. Définition. - Des murs doivent être réalisés conformément aux orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives à la zone UBa.

Ils participent particulièrement à l'expression unitaire de l'espace public.

Ils doivent être réalisés en éléments préfabriqués de béton brut ou poli à base de ciment blanc et d'agréats de quartz et de granit.

Leur conception doit prendre en compte les éventuels coffrets techniques, boîtes aux lettres, balisages lumineux des accès, numéro de rue et nom d'opération.

Ils doivent contribuer à intégrer les aires de présentation de la collecte des ordures ménagères.

10.3.2. Traitement des espaces privés à l'arrière des murs d'accompagnement. - Ces espaces doivent être traités en pleine terre (épaisseur minimum 60 cm) et sur une profondeur de 1,80 mètre à partir de l'alignement extérieur du mur d'accompagnement.

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des murets en retour sur façade doivent permettre de délimiter les espaces privatifs de chaque logement latéralement. Ils sont réalisés dans le même matériau que le mur d'accompagnement.

Leur arase supérieure s'aligne avec celle du mur d'accompagnement.

Leur implantation doit permettre la plantation d'une haie perpendiculaire à la façade sur une profondeur de 2,80 mètres par rapport au plan principal de la façade et de part et d'autre du muret de retour.

10.4 Eléments d'accompagnement - Porches, portiques, frontons, pergolas, structures tendues, ... dans la mesure où ils sont de dimensions réduites, ainsi que les éléments de jeux peuvent être implantés en dehors des « zones constructibles » et non soumis aux lignes d'attache.

10.5 Boxes et garages extérieurs - Les boxes métalliques sont interdits.

Les boxes sont couverts obligatoirement en toiture-terrasse.

Les portes respectent les coloris prescrits pour les menuiseries extérieures. Sur une même propriété, l'ensemble des portes est de même teinte.

Considérés comme bâtiments annexes, ils peuvent être implantés en dehors des « zones constructibles ».

Les boxes de garage sont interdits dans les ilots où est autorisée une hauteur de 17 mètres.

10.6 Rampes d'accès aux parkings souterrains - Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent présenter une séquence présentant une pente maximum de 5% au débouché sur le domaine public.

Elles peuvent être implantées sur limite séparative à condition que les propriétés soient liées par une servitude de cour commune.

Le soutènement des terres est structuré par des éléments préfabriqués.

10.7 Instruments de réception de communication - Les paraboles ou tout autre instrument de réception de communication (antenne, etc. ...) doivent être implantés en toiture.

➤ Dans le cas des toitures-terrasses, au centre de la toiture.

➤ Dans le cas de toitures en pente, sur une cheminée ou sur l'édicule ascenseur.

En aucun cas ces équipements ne peuvent être fixés en façade, sur un appui de fenêtre, et plus généralement en applique sur le plan vertical de la façade.

Les paraboles doivent être de teinte foncée (gris anthracite, noir ou brun foncé).

10.8 Collecte des ordures ménagères - Les aires de collecte des ordures ménagères sont obligatoirement masquées par une haie vive d'une hauteur de 1,50 mètre.

Le stockage des containers est interdit sur ces aires.

Des locaux clos et ventilés doivent être prévus à cet effet dans les bâtiments ou de façon indépendante.

10.9 Déblais et remblais - Les espaces situés entre le domaine public et la façade sur rue doivent être remblayés au niveau de la bordure marquant l'alignement de manière à garantir une continuité altimétrique.

Une noue en décaissé de 0,30 mètre est tolérée pour la bonne gestion des eaux de ruissellement.

Les remblais individuels de type « taupinière » sont interdits.

10.10 Clôtures et portails - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

10.10.1. Clôtures. - Les clôtures, si elles existent, sont constituées par des haies vives (doublées ou non par un grillage à mailles souples ou rigides).

Dans le cas de projets groupés, le traitement des clôtures se fait de manière unitaire.

10.10.2. Portails et portillons. - Portail et portillons peuvent être de trois sortes :

- à barreaudage vertical ou horizontal,
- à barreaudage et partie pleine,
- totalement pleins.

Les portails et portillons doivent être réalisés, quand ils existent, en serrurerie métallique, teinte blanc, vert sombre, gris métallisé RAL 9006, noir ou galvanisé naturel.

Leur hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre et elle peut être portée à 2 mètres en cas de nécessité motivée de sécurité.

Les éléments utilisés doivent être tubulaires, de section circulaire, carrée ou rectangulaire.

Dans la « zone à vocation maraîchère »

10.11 Les dispositions des articles 10.1 à 10.10 ne s'appliquent pas.

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

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

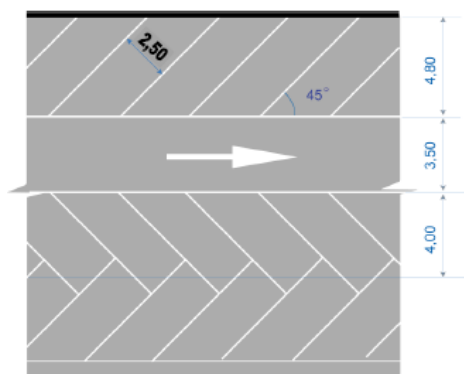
11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

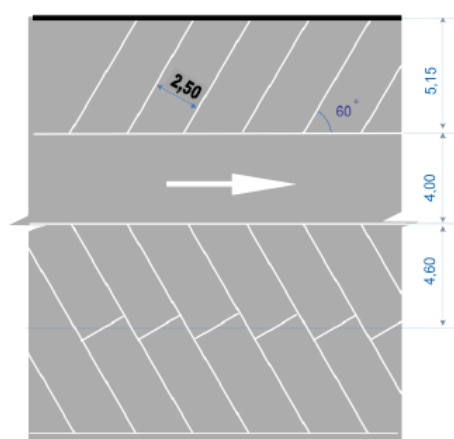
11.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

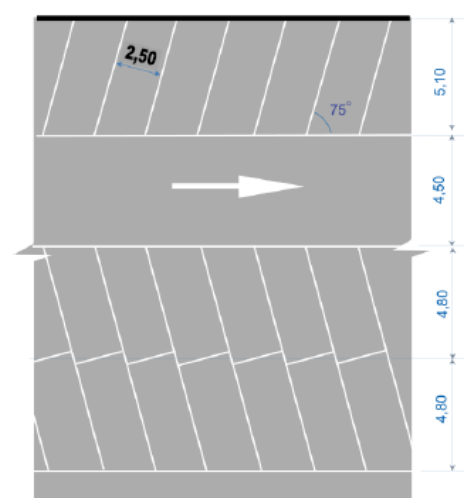
11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



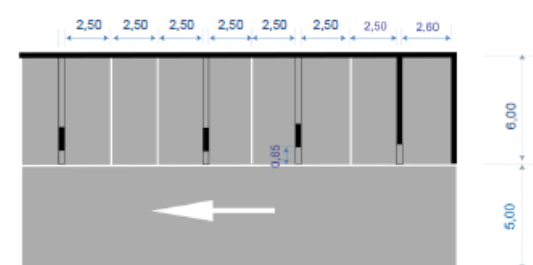
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en

	stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage. Pour les immeubles collectifs il faut une place par logement.

Article UBa 13 : 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 pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les espaces verts et les plantations - Les espaces verts doivent représenter 25% de la superficie de la zone UBa, zone à vocation maraîchère non comprise

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

12.3. Les aires de stationnement - Les aires de stationnement sont traitées en dalles gazon, seules les circulations peuvent être traitées en enrobé ainsi que les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement traitées en dalles gazon ou similaire sont prises en compte dans les espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 3 emplacements et des haies vives d'une hauteur minimum de 0,80 mètre doivent être implantée sur leur périphérie de manière à maquer l'impact des véhicules. Des systèmes de treillis avec plantations grimpantes peuvent également être mis en œuvre à cet effet.

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 25% 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

12.5 Dans la « zone à vocation maraîchère »

12.5.1. Les dispositions de l'article 12 2 ne s'appliquent pas.

12.5.2. Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus si leur maintien ne fait pas obstacle à la mise en valeur agricole.

Des plantations complémentaires réalisées avec des espèces fruitières peuvent être implantées en périphérie de la zone et en accompagnement des constructions.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE IV – ZONE UC

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UC recouvre les extensions urbaines à dominante d'habitat de densité moyenne comportant des immeubles collectifs de logement. La mixité urbaine y est assurée par la présence d'activités compatible avec l'habitat et de services à la population.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UC 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.7. 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.
- 1.8. Les dépôts de toute nature.

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

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination 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.
- 2.4. Aux abords des cavités souterraines reportées sur le règlement graphique 3.c, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont admises s'il est démontré qu'elles ne présentent pas de risque incompatible avec la sécurité des personnes et des biens.
- 2.5. Dans la « Zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique » reportée sur le règlement graphique 3.c, les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique.
- 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 4 octobre 2007.

- 2.7** Les constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente maximale soit inférieure ou égale à 1000m².
- 2.8** Dans les secteurs sujets aux aléas de cavités souterraines (susceptibilité modérée à très forte) : la délivrance d'une autorisation du droit des sols est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique concluant en l'absence de cavités souterraines sur le terrain d'assiette.

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 respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes :

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

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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'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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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 - Dans quelques secteurs localisés identifiés dans le zonage d'assainissement (S1, S2, S3 et S4), les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement peut être exigé si le terrain est facilement raccordable.

Partout ailleurs en zone UC, les dispositions de l'assainissement collectif s'appliquent.

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

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

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

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 poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière. Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

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 donnant l'accès carrossable principal.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres 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 doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité. Ce pan coupé n'est requis que sur la hauteur des véhicules de grand gabarit (poids-lourds, transports en commun, ...).

5.4. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

5.5. Les carports 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.

5.6. 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

5.7. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

5.8 Gestion des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

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. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit de plus de 7,50 mètres

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6.2. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 7,50 mètres

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

6.3 Piscines non couvertes

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

6.4 Carports et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte

Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.5 Constructions sur limites séparatives

Des constructions seront autorisées sur limite séparative dans les cas suivants :

6.5.1. 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 6.5.3., le bâtiment devant s'accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.5.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes (constructions jumelées ou en bande). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UC 9.

6.5.3. Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 11 mètres de longueur cumulée par limite séparative, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par limite séparative. Dans le cas d'une construction principale existante implantée sur limite séparative cette longueur de 11 mètres s'ajoute à la longueur sur limite séparative de la construction principale.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

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

L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

6.7 L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter de 0,16 mètre sur la marge de recul.

6.8. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.9. 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.

Dispositions applicables en cas de démolition-reconstruction

6.10. Lorsque le projet porte sur la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant implanté sur limites séparatives, l'implantation sur limites séparatives est admise à condition de ne pas excéder la longueur sur limite(s) ainsi que la hauteur du bâtiment démoli.

Il peut y être ajouté une construction sur limites séparatives répondant aux prescriptions de l'article UC 6.5.3.

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

7.1. 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 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 7,50 mètres cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, aux garages et 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 AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

8.2. Pour les activités artisanales ou commerciales, elle est portée à 60 % de la superficie du terrain. Il en est de même pour les constructions à destination d'habitation comportant une activité artisanale ou commerciale occupant au moins un tiers de la surface de plancher totale.

Article UC 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Pour les toitures à la Mansart et d'une manière générale pour les versants de toit brisés, l'égout du toit s'apprécie au point bas du brisis (partie inférieure en pente raide)

Calage du rez-de-chaussée

9.1. Le rez-de chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

9.2. Dans le cas de combles aménageables ou non, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 13 mètres au faîtage.

- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 7,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.

- 9.4** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.5.** Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 16 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

- 9.6.** 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.

- 9.7.** La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

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

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

Les teintes doivent s'harmoniser avec l'environnement.

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

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.

- 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 maisons alsaciennes doivent être restaurées dans le respect de leur valeur patrimoniale.

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

- 10.3. Toitures** - A moins qu'il ne soit mis en œuvre une toiture-terrasse, la pente minimale des toitures des volumes principaux des constructions doit être de 30°.

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.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

En limite des voies publiques et des espaces publics., trois types de clôtures sont autorisées :

- Les murs plein de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum
 - Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut. Dans les cas où les grilles ou grillages sont associées à un mur bahut, celui-ci ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur bahut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à claire voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. Les claustras et les dispositifs opaques sont interdits.
 - Les haies vives à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété.
- Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

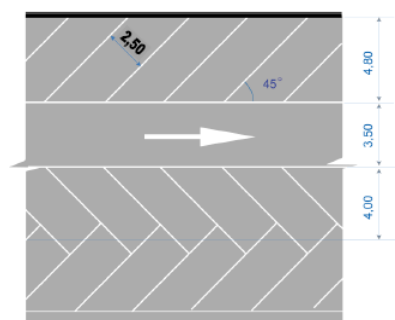
10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

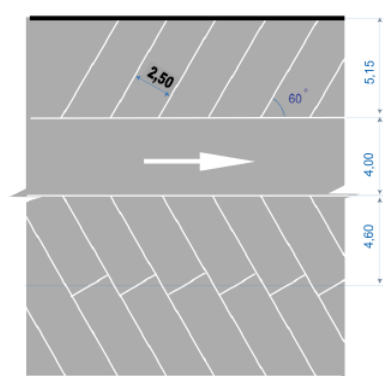
Article UC 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

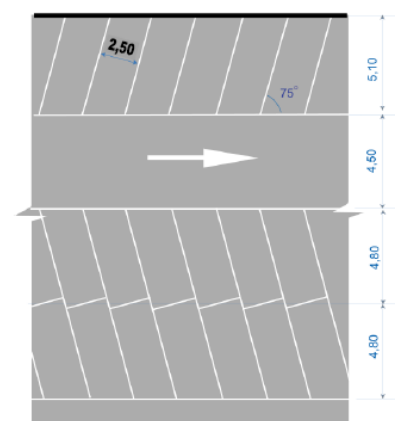
11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



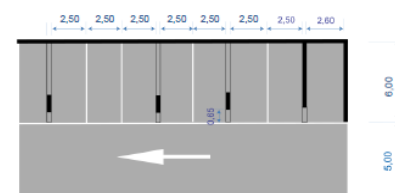
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage. Pour les immeubles collectifs il faut une place par logement.

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

12.1. Les espaces boisés classés - Les boisements identifiés sur les règlements graphiques conformément à la légende « Espaces boisés classés » sont classées au titre de l'article L.130-1 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.

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. Les espaces verts

Pour tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher, les espaces libres comportent obligatoirement un espace vert d'une superficie au moins égale à 25% de la superficie du terrain.

Pour tout programme de construction inférieur à 1000 m² de surface de plancher, les espaces libres comportent obligatoirement un espace vert d'une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

12.5. 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 40% 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE V – ZONE UCa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UCa est réservée à un ensemble immobilier destiné à l'hébergement touristique et à une résidence services pour personnes âgées.

Article UCa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article UCa 2

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

- 2.1.** Les constructions à destination d'hébergement touristique et d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.2.** Les constructions destinées à la réalisation d'une résidence-service pour personnes âgées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.4.** Les constructions admises aux articles 2.1 et 2.2, même si elles sont réalisées par tranches, doivent présenter une harmonie d'ensemble.
- 2.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.4** Les commerces, à condition que leur surface de vente maximale soit inférieure ou égale à 1000m² et les bureaux à condition qu'ils soient implantés en rez-de chaussée des immeubles.
- 2.5** Les constructions à destination d'habitation, à condition que la part non affectée à du logement social représente au minimum 95%.

Article UCa 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 respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes :

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

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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.

Aucun accès supplémentaire sur la rue de Dornach n'est autorisé.

Article UCa 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 - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire 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 poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Article UCa 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 doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 5.2.** Le long de la rue de Dornach, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.
- 5.3.** S'il existe une construction implantée conformément aux dispositions des articles UCa 5.1 ou UCa 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.
- 5.4.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 5.5.** Les carports 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.
- 5.6.** 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

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

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

6.1. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit de plus de 7,50 mètres

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6.2. Constructions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 7,50 mètres

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

6.3 Piscines non couvertes

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

6.4 Carports et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte

Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.5 Constructions sur limites séparatives

Des constructions seront autorisées sur limite séparative dans les cas suivants :

6.5.1. 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 6.5.3., le bâtiment devant s'accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.5.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes (constructions jumelées ou en bande). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UCa 9.

6.5.3. Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 11 mètres de longueur cumulée par limite séparative, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par limite séparative. Dans le cas d'une construction principale existante implantée sur limite séparative cette longueur de 11 mètres s'ajoute à la longueur sur limite séparative de la construction principale.

6.6. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.7. 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 UCa 7 sont applicables.

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

- 7.1.** 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 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 7,50 mètres cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, aux garages et 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 UCa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

Article UCa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Pour les toitures à la Mansart et d'une manière générale pour les versants de toit brisés, l'égout du toit s'apprécie au point bas du brisis (partie inférieure en pente raide)

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

- 9.2.** Dans le cas de combles aménageables ou non, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres et elle est limitée à 15 mètres au faîtage.

- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10 mètres. Son gabarit est délimité par les pignons et par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.

- 9.4** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.5.** Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 15 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

- 9.6.** La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

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

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

Les teintes doivent s'harmoniser avec l'environnement.

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

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.

- 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. Toitures** - A moins qu'il ne soit mis en œuvre une toiture-terrasse, la pente minimale des toitures des volumes principaux des constructions doit être de 30°.

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.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

En limite des voies publiques et des espaces publics., trois types de clôtures sont autorisées :

- Les murs plein de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum
- Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut. Dans les cas où les grilles ou grillages sont associées à un mur bahut, celui-ci ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur bahut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à claire voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. Les claustras et les dispositifs opaques sont interdits.
- Les haies vives à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété. Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

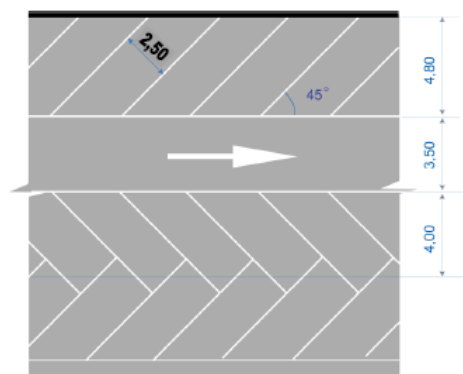
La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

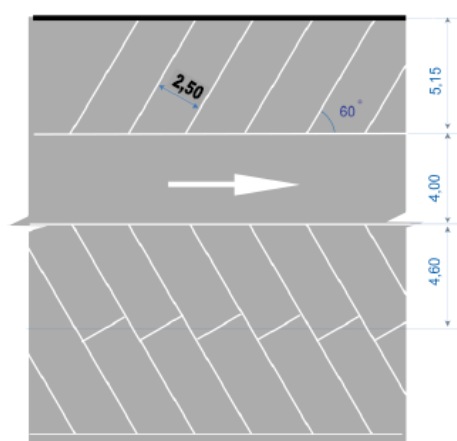
- 10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles** - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres. Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

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

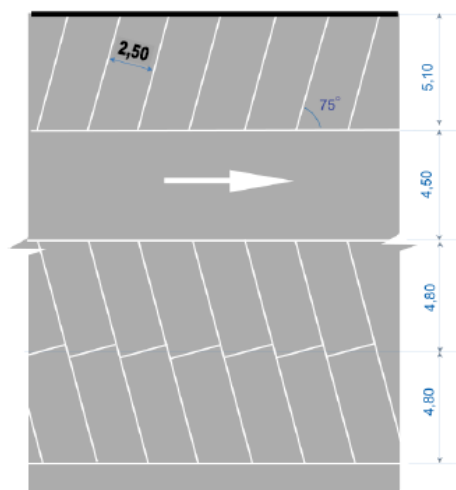
- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.4** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



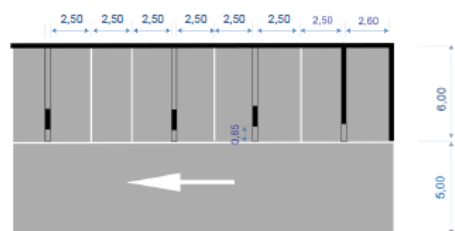
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres.
Résidence-service pour personnes âgées	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres. S'y ajoutent 10 places supplémentaires pour le personnel et les visiteurs
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UCa 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 pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. 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.

Des plantations d'arbre à moyenne ou haute tige doivent être réalisées dans la marge de recul le long de la rue de Dornach. Ces plantations peuvent être complétées par des haies arbustives.

12.3. Les espaces verts - Les espaces libres comportent obligatoirement un espace vert d'une superficie au moins égale à 25 % de la superficie du terrain

12.5. 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 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE VI – ZONE UE

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UE est réservée aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements et les installations classées relevant de la catégorie "S" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2. Les constructions à destination exclusive d'habitation, sauf les logements de service visés à l'article 2.4.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.5. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.6. 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.
- 1.7. Les dépôts de véhicules usagés autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone.
- 1.8. 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. L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à conditions particulières ne doivent pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 2.2. Les constructions à destination industrielle, commerciale, tertiaire et de haute technologie. Les constructions à destination commerciale ne sont admises que si leur surface de vente est inférieure ou égale à 4000m².
- 2.3. La création d'un foyer d'hébergement pour l'AFPA (Association pour la Formation Professionnelle des Adultes).
- 2.4. Les logements de service à raison de 1 par établissement. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.
- 2.5. L'aménagement, l'agrandissement après sinistre et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes 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 4 octobre 2007.

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, devront avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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'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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

- 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 - Dans un secteur localisé identifié dans le zonage d'assainissement (S5), les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement peut être exigé si le terrain est facilement raccordable.

Partout ailleurs en zone UE, les dispositions de l'assainissement collectif s'appliquent.

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

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire 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'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 doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

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

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- 5.2.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 5.3.** Les carports doivent être 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.
- 5.4.** 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

- 5.5 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

6.1. Par rapport aux limites de la zone UE - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UE - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du lot sera au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si deux occupants de la zone présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent, s'ils respectent les règles de sécurité et de lutte contre l'incendie, être accolés sous réserve expresse de la construction d'un mur coupe-feu.

Ces dispositions ne peuvent être acceptées que sur une seule limite séparative d'un lot donné.

6.3 Carports et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte - Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.4. Règles d'implantation particulières

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

L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

6.4.2. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.4.3. 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 UE 7 sont applicables.

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

7.1. 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 3 mètres.

7.2. En outre, au droit des baies, 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, locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), cantines, infirmerie, lieux de repos, prennent jour sur cette façade.

Article UE 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UE 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.1. La hauteur plafond de la zone est limitée à 20 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise. Ces dépassements ne peuvent excéder 15 mètres, soit une hauteur totale de 35 mètres

9.2. Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile et de communication numérique à très haut débit, la hauteur plafond est de 45 mètres.

9.3. 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.

9.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif autres que celles visées à l'article UE 9.2 ne sont pas soumises à des limitations de hauteur si elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

9.5. La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

Article UE 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 lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les panneaux solaires sont admis, y compris ceux faisant office de couverture.

10.2 Clôtures - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

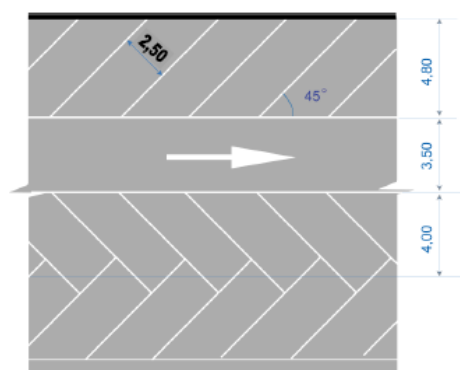
Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

10.3 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - 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

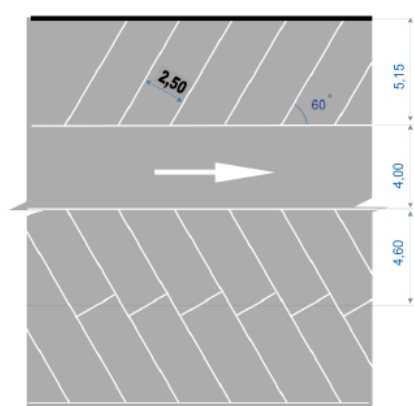
Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

11.1. Dispositions générales

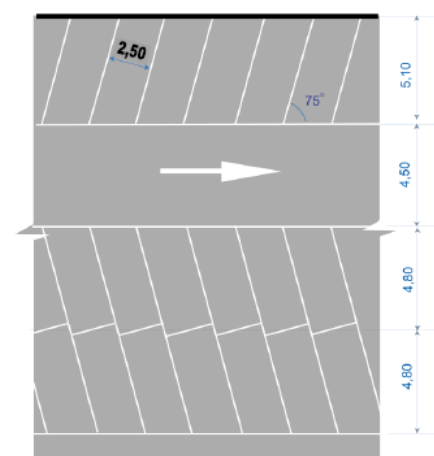
- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.1.3** 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.
- 11.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



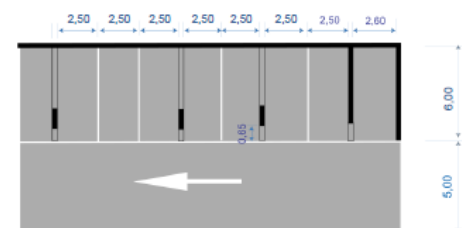
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 11.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UE 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 surfaces libres, notamment les marges de reculement, doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface du terrain.

Dans le cas de surfaces commerciales, les espaces libres ou plantés doivent couvrir une surface de 20 % au moins dont 10 % d'espaces verts.

12.2. 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.

12.3. 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 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE VII – ZONE UEa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UEa est destinée à l'implantation de commerces.

Article UEa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article UEa 2.

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

- 2.1.** Les constructions à destination commerciale et leurs annexes ainsi qu'une station-service.
- Ces occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'il est indispensable qu'elles soient implantées dans la zone UEa.
- 2.3.** 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 4 octobre 2007.

Article UEa 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, devront avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.
- 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 UEa 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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.
- 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 - Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire 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 poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

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

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- 5.2.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 5.3.** Les carports doivent être 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.
- 5.4.** 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.5** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

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

- 6.1. Par rapport aux limites de la zone UE** - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UE** - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du lot sera au moins égale à 4 mètres.
- Toutefois, si deux occupants de la zone présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent, s'ils respectent les règles de sécurité et de lutte contre l'incendie, être accolés sous réserve expresse de la construction d'un mur coupe-feu.
- Ces dispositions ne peuvent être acceptées que sur une seule limite séparative d'un lot donné.
- 6.3 Carports et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte** - Leur implantation sur limite séparative est admise.
- 6.4. Règles d'implantation particulières**
- 6.4.1.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
L'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.
- 6.4.2.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

- 6.4.3.** 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 UEa 7 sont applicables.

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

7.1. 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 3 mètres.

7.2. En outre, au droit des baies, 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, locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), cantines, infirmerie, lieux de repos, prennent jour sur cette façade.

Article UEa 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UEa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.1. La hauteur plafond de la zone est limitée à 13 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise. Ces dépassements ne peuvent excéder 3 mètres, soit une hauteur totale de 16 mètres

9.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des limitations de hauteur si elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

9.3. La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

Article UEa 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 lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les panneaux solaires sont admis, y compris ceux faisant office de couverture.

- 10.2 Clôtures** - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 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 être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

- 10.3 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles** - 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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

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

11.1. Dispositions générales

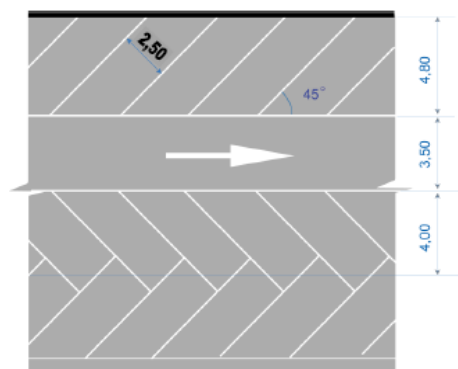
- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

- 11.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

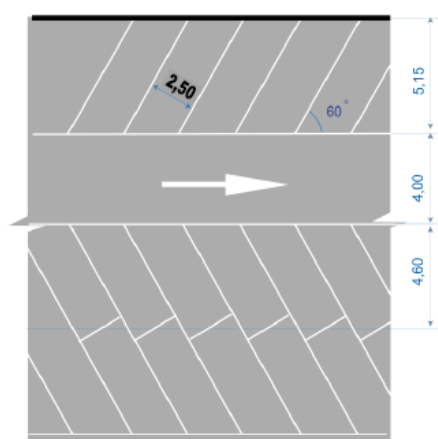
- 11.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

- 11.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

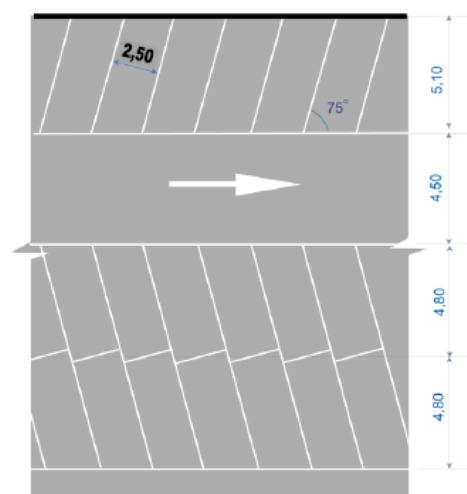
- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



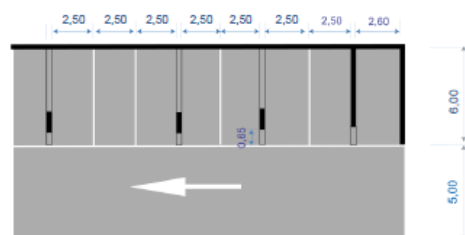
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UEa 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 ou plantés doivent couvrir une surface de 20 % au moins dont 10 % d'espaces verts.

12.2. 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.

12.3. 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 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE VIII – ZONE UEb

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UEb est réservée à l'implantation d'un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) au Sud du lotissement de Pfastatt le Château.

Article UEb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celle mentionnées à l'article UEb 2.

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

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un Etablissement et Service d'Aide par le Travail à condition que les servitudes d'utilité publique liées au périmètre de protection de l'installation classée DMC Texunion soient prises en compte.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'il est indispensable qu'elles soient implantées dans la zone UEb et à condition que les servitudes d'utilité publique liées au périmètre de protection de l'installation classée DMC Texunion soient prises en compte.

Article UEb 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, devront avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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 UEb 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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.
- 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 - Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire 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 poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

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

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- 5.2.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 5.3.** 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

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

- 6.1. Par rapport aux limites de la zone UEb** - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UEb** - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du lot sera au moins égale à 4 mètres.
- 6.3 Carports et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte** - Leur implantation sur limite séparative est admise.
- 6.4. Règles d'implantation particulières**
- 6.4.1.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 6.4.2.** 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 UEb 7 sont applicables.

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

- 7.1.** 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 3 mètres.
- 7.2.** En outre, au droit des baies, 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, locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), cantines, infirmerie, lieux de repos, prennent jour sur cette façade.

Article UEb 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Article UEb 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.1. La hauteur plafond de la zone est limitée à 10 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise.

9.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des limitations de hauteur si elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UEb 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 lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les panneaux solaires sont admis, y compris ceux faisant office de couverture.

10.2 Clôtures - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 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 être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

10.3 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - 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

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

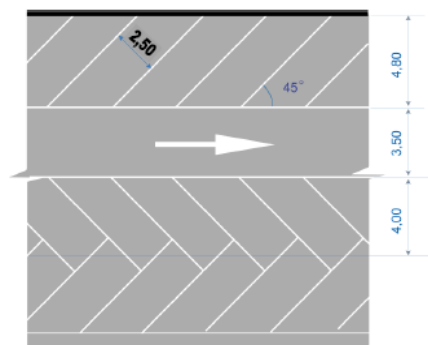
Article UEb 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

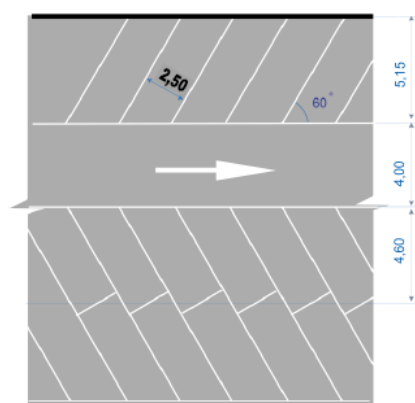
11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2 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.

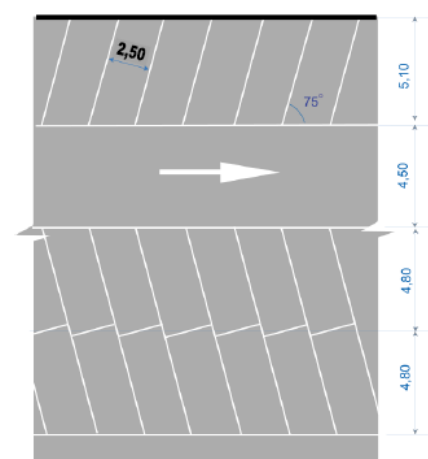
11.1.3 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



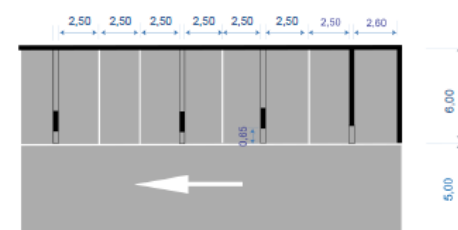
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.4 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Artisanat et industrie	40% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UEb 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 ou plantés doivent couvrir une surface de 20 % au moins dont 10 % d'espaces verts.

12.2. 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.

12.3. 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 30% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE IX – ZONE UF

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UF est affectée au domaine public ferroviaire. Elle correspond à la partie de la gare de triage de Mulhouse - Nord affectant le ban communal de Pfastatt.

Article UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements et les installations classées relevant de la catégorie "S" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2. Les constructions à destination exclusive d'habitation, sauf les logements visés à l'article 2.8.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.5. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.6. 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.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol admises ou soumises à conditions particulières ne doivent pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles ou artisanales liées au rail et toutes les occupations du sol compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.3. Les constructions ou installations et travaux admis pourront, en fonction de leur nature ou de leur destination, être soumis à des prescriptions particulières pour des motifs de sécurité induits par les risques technologiques.
- 2.4. Le stationnement de caravanes isolées lorsqu'il est lié à un chantier ou à des activités provisoires.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils respectent le caractère et l'intérêt de l'environnement et des paysages.
- 2.6. Les constructions à destination d'activités comportant des installations classées, à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 2.7. Les ouvrages de type ponts ou passerelles.
- 2.8. Les logements, s'ils sont exclusivement destinés aux personnels dont la présence est indispensable pour des raisons de sécurité ou de gestion des installations ferroviaires (gardiennage, ...)
- 2.9. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire qui, compte tenu de l'exiguïté des emprises ferroviaires et des nécessités techniques, ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14.

- 2.10.** Les équipements d'infrastructure et de superstructure dans le cadre du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône et les travaux y afférant qui, compte tenu de l'exiguïté des emprises ferroviaires et des nécessités techniques, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14.
- 2.11.** 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 4 octobre 2007.

Article UF 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.

La desserte des terrains situés dans cette zone devra se faire à partir de la Gare de triage de Mulhouse - Nord.

- 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 UF 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

L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

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

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire 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 poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

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

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite légale du Chemin de Fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Limite légale du Chemin de Fer

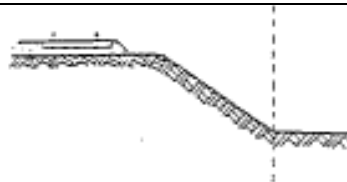
- a) Voies en plate-forme sans fossé :
une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur



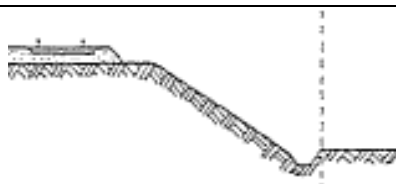
- b) Voies en plate-forme avec fossé :
le bord extérieur du fossé



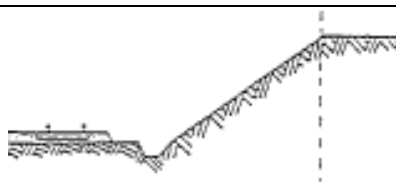
- c) Voies en remblai sans fossé :
l'arrête inférieure du talus de remblai



- d) Voies en remblai avec fossé :
le bord extérieur du fossé



- e) Voies en déblai :
l'arrête supérieure du talus de déblai



5.2. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 6.1.** Les bâtiments de toute nature doivent être implantés conformément aux dispositions de l'article UF 9.1.2. sans que la distance séparant tout point du bâtiment du point le plus proche de la limite soit inférieure à 4 mètres.
- 6.2.** Les outillages nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.
- 6.3.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- 7.1.** Sauf en cas de contigüité, 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 4 mètres.
- 7.2.** Les outillages nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Article UF 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UF 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 9.1.** Aucune partie d'une construction, à l'exception des ouvrages décrits au 9.1.3 ne peut excéder une hauteur maximale, dite "limite de hauteur relative", qui est fonction de sa distance par rapport au voisinage.

La limite de hauteur relative est, pour un point donné de la construction, la moins élevée des hauteurs définies ci-après :

- 9.1.1.** Hauteur relative par rapport à l'alignement : Néant.
- 9.1.2.** Hauteur relative par rapport aux limites : C'est le double de la distance horizontale qui sépare tout point de la construction des limites séparatives.
- 9.1.3.** Dépassement et majoration de la hauteur relative : Outre les adaptations mineures autorisées en vertu du Titre I, peuvent être édifiés au-dessus de la limite de hauteur relative, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps translucides, superstructures de faible emprise (pylône, mats d'éclairage). Par ailleurs, en cas de topographie mouvementée (alignement ou limite séparative présentant des pentes de plus de 5 %) la hauteur relative est majorée de 1,50 mètre.
- 9.2.** Hauteur plafond : néant.
- 9.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif autres ne sont pas soumises à des limitations de hauteur si elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Non réglementé.

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement dont le nombre est fonction des besoins correspondant à la destination des constructions.

Article UF 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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE X - ZONE 1AUa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 1AUa 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à des conditions particulières.

La zone 1AUa est destinée 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.

Article 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1AUa 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 destination agricole.

Article 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. A condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

2.1.1 L'édification et la transformation de clôtures qui est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007.

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

2.2. 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 la zone sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives aux zones 1AUa ;
- 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 de la zone et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

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

- 2.3.** Dans la « Zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique » reportée sur le règlement graphique 3.c, les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique. Toute construction enterrée devra être réalisée avec un cuvelage étanche ou, à défaut, être équipée d'une pompe de relevage.
- 2.4** Les constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente maximale soit inférieure ou égale à 1000m².

Article 1AUa 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.

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales de voirie suivantes :

- voies structurantes : 8 mètres ;
- voies de desserte : 6 mètres ;
- autres voies : 3 mètres

L'emprise de la voie est constituée par la ou les chaussées, et les trottoirs éventuels.

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** - 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 1AUa 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** - L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

En matière d'eaux pluviales, la zone 1AUa est classée en zone de contrôle du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Le raccordement sur les réseaux existants reste possible, moyennant un tamponnement et le cas échéant des prétraitements. Le débit de rejet par défaut est limité à 2 litres/seconde/hectare aménagé à hauteur de la pluie décennale. Il pourra le cas échéant être dérogé à cette valeur en fonction des caractéristiques des projets et de l'acceptabilité des réseaux, moyennant une justification de la part des aménageurs et l'approbation du gestionnaire des réseaux.

4.4. Collecte des déchets - Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation. Il peut être réalisé un local commun ou une aire aménagée commune répondant aux besoins de l'ensemble de chaque zone à aménager.

Article 1AUa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

5.2. Les piscines non couvertes et les abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

- 5.5.** Les carports 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.
- 5.6.** 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

Article 1AUa 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 1AUa** - A l'exception des cas visés aux articles AU 6-3 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 4 mètres pour les constructions comportant un niveau droit.

Cette distance est portée à 5 mètres pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est supérieure ou égale à 7,50 mètres.

6.2. Par rapport aux propriétés de la zone 1AUa

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est supérieure ou égale à 7,50 mètres et équipements publics :

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

Autres constructions admises dans la zone :

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

6.3. Constructions sur limites séparatives

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

- 6.3.1** Lorsque le bâtiment projeté ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur limite séparative et 11 mètres de longueur cumulée par limite séparative, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par limite séparative. Dans le cas d'une construction principale existante implantée sur limite séparative cette longueur de 11 mètres s'ajoute à la longueur sur limite séparative de la construction principale.
- 6.3.2.** 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 :

- 3 mètres pour les constructions d'une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère inférieure ou égale à 4,50 mètres ;
- 5 mètres pour les autres constructions.

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

6.4. Autres implantations

6.4.1. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.4.2. 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 1AUa 7 sont applicables.

Article 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. 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 :

- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée tout en restant au moins égale à 3 mètres ;
- la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 5 mètres pour les constructions d'une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère supérieure à 4,50 mètres.

Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, aux garages, aux carports et 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 1AUa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol est limitée à la moitié de la superficie du terrain pour les constructions à destination 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 constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article 1AUa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Pour les toitures à la Mansart et d'une manière générale pour les versants de toit brisés, l'égout du toit s'apprécie au point bas du brisis (partie inférieure en pente raide)

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée, sauf si la prise en compte des aléas de remontée de la nappe phréatique justifie une hauteur supérieure.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

Pour chacune des zones 1AUa délimitée au règlement graphique 3.c, les orientations d'aménagement et de programmation¹ définissent :

- des îlots de hauteur,
- une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- une hauteur maximale au faîtage
- une hauteur maximale avec un niveau en attique.

- 9.2.** Dans le cas de combles aménageables ou non, la hauteur des constructions à l'égout du toit est donnée par les orientations d'aménagement et de programmation sous la légende « Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ».

- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à la hauteur mentionnée dans les orientations d'aménagement et de programmation sous la légende « Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ».

Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces hauteurs à l'acrotère. Son gabarit est délimité par les pignons et par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.

- 9.4** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.5.** Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 16 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

- 9.6.** La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

Article 1AUa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les teintes doivent s'harmoniser avec l'environnement.

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

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.

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

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. Toitures - A moins qu'il ne soit mis en œuvre une toiture-terrasse, la pente minimale des toitures des volumes principaux des constructions doit être de 30°.

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.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

En limite des voies publiques et des espaces publics., trois types de clôtures sont autorisées :

- Les murs plein de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum
- Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut. Dans les cas où les grilles ou grillages sont associées à un mur bahut, celui-ci ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur bahut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à claire voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. Les claustras et les dispositifs opaques sont interdits.
- Les haies vives à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété.

Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

10.5. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - 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

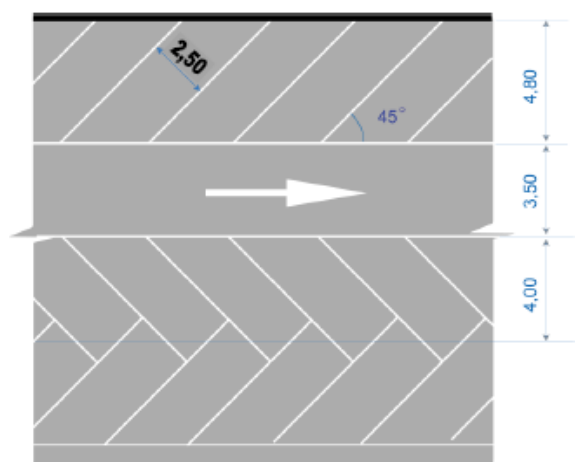
Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article 1AUa 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

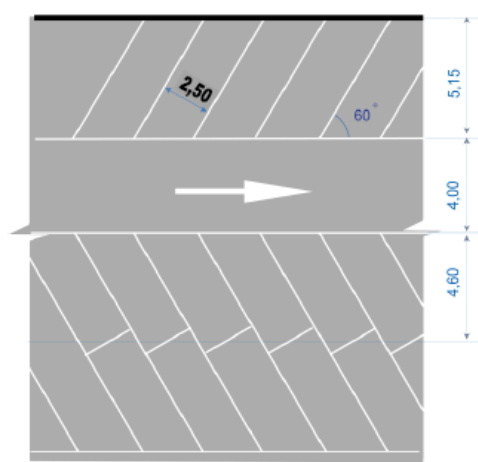
11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

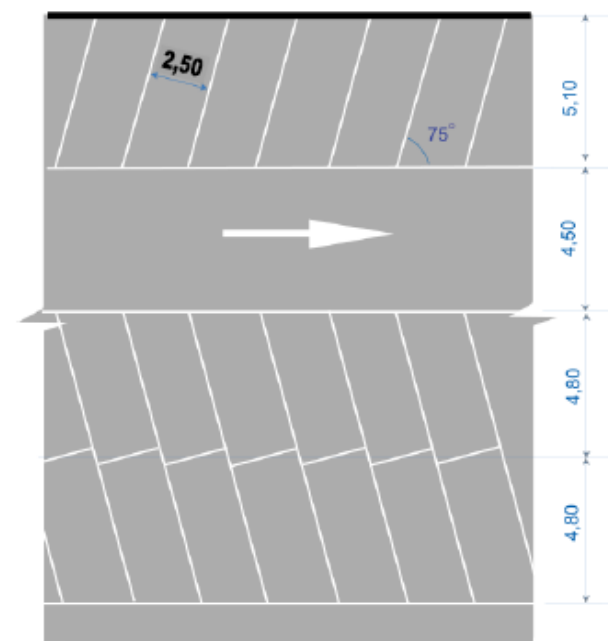
- 11.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 11.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



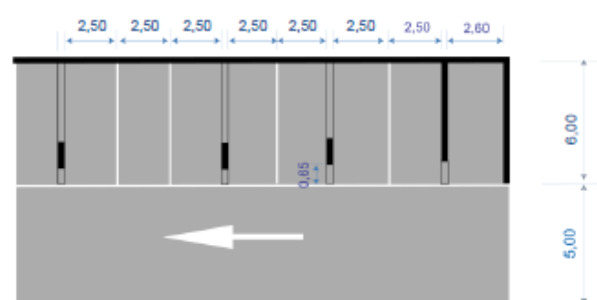
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage. Pour les immeubles collectifs il faut une place par logement.

Article 1AUa 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 pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les espaces verts et les plantations - Les espaces verts doivent représenter 15% de la superficie de chaque zone 1AUa.

Les espaces libres 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.

12.3. Les aires de stationnement - Les aires de stationnement sont traitées préférentiellement en dalles gazon, les circulations peuvent être traitées en enrobé ainsi que les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement traitées en dalles gazon ou similaire sont prises en compte dans les espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 3 emplacements et des haies vives d'une hauteur minimum de 0,80 mètre doivent être implantée sur leur périphérie de manière à maquer l'impact des véhicules. Des systèmes de treillis avec plantations grimpantes peuvent également être mis en œuvre à cet effet.

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 40% 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

Article 1AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 1AUa 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XI - ZONE 2AU

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 2AU 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 P.L.U.

Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1. A condition que la destination future de la zone 2AU (développement de l'urbanisation) ne soit pas compromise de manière irréversible :

- 2.1.1** L'édification et la transformation de clôtures qui est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007.
- 2.1.2** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, si la nécessité de leur implantation dans la zone 2AU est démontrée.

Article 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementés.

Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1. Adduction d'eau potable** - Non réglementée.
- 4.2. Electricité et télécommunication** - Non réglementées.
- 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.

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

En matière d'eaux pluviales, la zone 2AU [2AUs] est classée en zone de compensation du ruissellement : le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est toléré qu'en cas d'impossibilité d'utilisation des techniques alternatives, après tamponnement (et prétraitements si nécessaire), à hauteur par défaut de 2 l/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'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.

Article 2AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** 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 3 mètres.

Article 2AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AU 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.1. La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif est limitée à 16 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

Article 2AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article 2AU 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article 2AU 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

Non réglementées.

Article 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 2AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XII - ZONE 2AUs

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 2AUs 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 P.L.U.

La zone 2AUs est réservée à l'implantation future d'équipements publics de sports et de loisirs ainsi que pour des équipements culturels.

Article 2AUs 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AUs 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 destination agricole.

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

2.1. A condition que la destination future de la zone 2AUs (équipements publics de sports et de loisirs et équipements culturels) ne soit pas compromise de manière irréversible :

2.1.1 L'édification et la transformation de clôtures qui est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007.

2.1.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, si la nécessité de leur implantation dans la zone 2AUs est démontrée.

Article 2AUs 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementés.

Article 2AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. **Adduction d'eau potable** - Non réglementée.

4.2. **Electricité et télécommunication** - Non réglementées.

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.

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

En matière d'eaux pluviales, la zone 2AU [2AUs] est classée en zone de compensation du ruissellement : le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est toléré qu'en cas d'impossibilité d'utilisation des techniques alternatives, après tamponnement (et prétraitements si nécessaire), à hauteur par défaut de 2 l/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'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..

Article 2AUs 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AUs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AUs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. 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 3 mètres.

Article 2AUs 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AUs 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.1. La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif est limitée à 16 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

Article 2AUs 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article 2AUs 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article 2AUs 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

Non réglementées.

Article 2AUs 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 2AUs 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XIII - 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 permet l'implantation de constructions à destination agricole.

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.

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

Gestion des constructions existantes

- 2.1.** 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 aux nouvelles constructions admises dans la zone A

- 2.2.** 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 au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.
- 2.3.** 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 4 octobre 2007.

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 collectif. 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.

Si l'immeuble, le projet ou la parcelle est considéré comme difficilement raccordable, ou 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 - La zone A est rangée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

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 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

- 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 jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.
- 5.3.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A 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 4 mètres.

Article A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

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 destination agricole est de 12 mètres à la corniche, 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.

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

Toutefois, 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 destination d'activité ou annexes non contiguës doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

10.2. Clôtures - Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

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 qui peuvent être montés sur des murs bahuts.

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

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

11.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article A 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 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE XIV - ZONE Aa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Aa est également protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles mais elle est inconstructible du fait de sa proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser.

Article Aa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Aa 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.
- 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.** Les constructions de toute nature sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir des lisières forestières.

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

- 2.1.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Article Aa3 : 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 Aa 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.

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 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 Aa 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

- 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.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Aa 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.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Aa 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 4 mètres.

Article Aa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article Aa 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 destination agricole est de 12 mètres à la corniche, 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.

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

Toutefois, 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 destination d'activité ou annexes non contiguës doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

- 10.2. Clôtures** - Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

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 qui peuvent être montés sur des murs bahuts.

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

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2 Lors de toute opération d'extension il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

11.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article Aa 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 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 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 - 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 de murs aménagés pour être végétalisés pour 20% 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.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE XV - ZONE Am

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Am est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée au maraîchage et l'arboriculture.

Article Am 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les occupations et utilisations du sol définies aux articles 2.1 et 2.2 ci-dessous ne sont admises que dans l'ilot délimité par la rue du Château au Nord, la rue de la Doller à l'Est, la rue de la Liberté au Sud et la rue des Martyrs à l'Ouest.

- 2.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.2. Les serres et installations liées et nécessaires à la conduite de productions maraîchères et arboricoles, à condition que le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

Article Am 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.

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 Am 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.

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

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

5.2. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Am 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. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Am 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 4 mètres.

Article Am 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article Am 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 destination agricole est de 12 mètres à la corniche, 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.

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

Toutefois, 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 destination d'activité ou annexes non contiguës doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

- 10.2. Clôtures** - Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

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 qui peuvent être montés sur des murs bahuts.

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

11.1. Dispositions générales

- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.1.3** 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.
- 11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 11.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article Am 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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE XVI - ZONE N

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 protection du Nonnenbruch située sur le ban de Pfastatt ainsi que les abords de la Doller et du Dollerbaechlein.

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.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** La création d'étangs.
- 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 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7.** Les défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.130-1° du code de l'urbanisme figurant aux règlements graphiques 3.b. et 3.c.

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

- 2.1.** L'abattage des arbres constituant le cortège végétal des cours d'eau et les massifs forestiers, identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant aux règlements graphiques 3.b. et 3.c s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 2.2.** 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 ou pistes cyclables.

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.
- 2.3.** Les abris de chasse à raison de 1 par lot de chasse d'une emprise au sol maximale de 50 m².

- 2.4. L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, régulièrement édifiées, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements ainsi que l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 10 mètres des constructions existantes et que ces travaux fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.6. Les abris de pâture à condition que ces constructions soient démontables, réalisées sans fondation et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.
- 2.7. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire 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 16.
- 2.8. Les équipements d'infrastructure et de superstructure dans le cadre du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône et les travaux y afférant qui, compte tenu de l'exiguïté des emprises ferroviaires et des nécessités techniques, ne sont pas soumis aux dispositions des articles N 3 à N 14.
- 2.9. 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 4 octobre 2007.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées - 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.

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 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.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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 4 mètres.

Article N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de pâture 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 pâture est limitée à 3 mètres.

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

Les abris quelle que soit leur fonction doivent avoir l'aspect du bois.

10.2. Clôtures - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

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

Les clôtures sont constituées d'un grillage à grosses mailles.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Pour constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les clôtures sont constituées soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut.

Leur hauteur n'est pas limitée.

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

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2 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.

11.1.3 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

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.

CHAPITRE XVII - ZONE Ne

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Ne correspond aux étangs de pêche Saint-Pierre.

Article Ne 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ne 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.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** 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.
- 1.5.** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.6.** Les défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.130-1° du code de l'urbanisme figurant aux règlements graphiques 3.b. et 3.c.

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

- 2.1.** L'abattage des arbres constituant le cortège végétal des cours d'eau et les massifs forestiers, identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant aux règlements graphiques 3.c s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 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 ainsi que l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 10 mètres des constructions existantes et que ces travaux fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.4.** Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche ainsi que celles destinées aux sports et aux loisirs à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 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 4 octobre 2007.

Article Ne 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.

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 Ne 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 collectif. 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.

Si l'immeuble, le projet ou la parcelle est considéré comme difficilement raccordable, ou 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 - La zone A est rangée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

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

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

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.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ne 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.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ne 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 4 mètres.

Article Ne 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article Ne 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 est de 12 mètres.
- 9.2.** La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Les abris quelle que soit leur fonction doivent avoir l'aspect du bois.

- 10.2. Clôtures** - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sont constituées soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut.

Leur hauteur n'est pas limitée.

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

11.1. Dispositions générales

- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière.
- 11.1.2** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.
- 11.2. Stationnement des véhicules motorisés** - Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 11.3. Stationnement des vélos** - Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article Ne 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.
- Les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 3 emplacements et des haies vives d'une hauteur minimum de 0,80 mètre doivent être implantée sur leur périphérie de manière à masquer l'impact des véhicules.
- 12.3. Imperméabilisation des sols** - Les abords des constructions y compris les aires de stationnement et de circulation ne doivent pas être imperméabilisés.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE XVIII - ZONE Ni

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Ni est réservée à un stockage de matériaux inertes.

Article Ni 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. 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.

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

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

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

2.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

2.2. Toutes les occupations et utilisations du sol liées au stockage de matériaux inertes, en particulier les exhaussements de sol à condition qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

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

Non réglementée.

Article Ni 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.

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

Eaux pluviales - Les 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 Ni 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

5.3. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ni 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.

6.3. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ni 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 4 mètres.

Article Ni 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article Ni 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 des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Non réglementés.

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

Non réglementées.

Article Ni 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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE XIX - ZONE Nj

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Nj est affectée à des jardins familiaux et au verger école.

Article Nj 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nj 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.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** La création d'étangs.
- 1.5.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.2.** L'implantation d'abris de jardin de 3 mètres de hauteur maximale, de 6 m² de surface hors tout, à raison d'un abri par lot de jardin.
- 2.3.** Pour le verger école situé rue de Dornach, les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien du verger et aux animations pédagogiques.
- 2.4.** Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation délimitée sur le règlement graphique 3.c, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol permises par le PPRI du bassin versant de la Doller.

Article Nj 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.
- 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 Nj 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 - Dans le secteur du verger école rue de Dornach et pour les locaux de l'association culturelle des Jardins Schoff rue de la Liberté, les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement collectif.

Ailleurs en zone Nj, les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales - Le secteur du verger école rue de Dornach et les locaux de l'association culturelle des Jardins Schoff rue de la Liberté sont rangés en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Ailleurs en zone Nj, 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 Nj 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
- 5.2.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Nj 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.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Nj 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 4 mètres.

Article Nj 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions admises dans le verger école rue de Dornach est limitée à 100 m²

Article Nj 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 3 mètres.
- 9.2.** La hauteur maximale des constructions admises dans le verger école rue de Dornach est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.3.** La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Nj 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 enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.
- Les abris quelle que soit leur fonction doivent avoir l'aspect du bois.
- 10.2. Clôtures** - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

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

Les clôtures sont constituées d'un grillage à grosses mailles.
Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Pour constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les clôtures sont constituées soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut.
Leur hauteur n'est pas limitée.

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

Non réglementées.

Article Nj 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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE XX - ZONE Nv

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Nv est affectée à un verger de production fruitière lié aux activités développées dans la zone maraîchère Am.

Article Nv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nv 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.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** La création d'étangs.
- 1.5.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.2.** Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions fruitières dans le cadre d'un verger de production, à condition que :
 - le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
 - la production fruitière constitue un complément de l'activité maraîchère admise dans la zone Am,
 - les constructions et installations soient regroupées et implantées dans la partie basse de la zone le long de la rue du Château.

Article Nv 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.
- 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 Nv 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.

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

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurés par rapport à l'alignement de la rue du Château entre la rue des Martyrs et la rue de la Doller.

- 5.2.** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Nv 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.** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Nv 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 4 mètres.

Article Nv 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions admises est limitée à 120 m²

Article Nv 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 est limitée à 5 mètres.
- 9.2.** La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Nv 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 enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.
- 10.2. Clôtures** - La délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

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

Les clôtures sont constituées d'un grillage à grosses mailles.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Pour constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les clôtures sont constituées soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut.

Leur hauteur n'est pas limitée.

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

Non réglementées.

Article Nv 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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

ANNEXE

- **Délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2007 relative aux clôtures et au permis de démolir**

Délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2007 relative aux clôtures et au permis de démolir

DEPARTEMENT
du HAUT-RHIN

ARRONDISSEMENT
de MULHOUSE

MAIRIE de PFASTATT

18 OCT. 2007

COMMUNE de PFASTATT

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal Séance du 04 octobre 2007

Sous la présidence de Monsieur F. HILLMEYER

Nbre de conseillers
municipaux :
29
En exercice :
29
Présents :
25

Présents : Mmes et MM. les Adjoints : BURGER, VOGT, STOFFEL, ZELLER, BENDEL, CHANET, MARCZAK

Mmes et MM. les Conseillers Municipaux : COLOMB, DEL MEDICO, RENDLER, KLOPFENSTEIN, SCHIRMANN, DAVERIO, MAURICE, HUGUENOT, KOERNER, BARTH, GOTZ, KNECHT, MEYER, SISSELIN, PETER, WIEDERKEHR, WUNENBURGER

Excusée avec procuration : M. SCHAEERER à Mme KLOPFENSTEIN, M. BURRY à M. HILLMEYER, Mme BAUDER à Mme KNECHT et Mme KUENY à M. MARCZAK

Point 03a de l'ordre du jour

Objet : Déclarations préalables à l'édification des clôtures et des permis de démolir

Monsieur le Maire expose :

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, le décret n°2007-18 du 15 janvier 2007 prévoit que l'édification des clôtures et les permis de démolir doivent être précédés d'une déclaration préalable dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures et les permis de démolir à autorisation. A défaut, l'édification des clôtures et les permis de démolir ne seront plus soumis à déclaration à compter du 1^{er} octobre 2007.

Le Conseil Municipal,

VU l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme et l'article R 421-27 pour les permis de démolir, applicables à partir du 1^{er} octobre 2007,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur tout le territoire communal
- et de soumettre les démolitions à permis de démolir sur tout le territoire communal.

dit que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant sa publication, auprès du Tribunal administratif de Strasbourg. Elle pourra faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai auprès de M. le Maire. Le silence gardé par l'autorité territoriale pendant deux mois équivaudra à un rejet et ouvrira un nouveau délai de deux mois pour un éventuel recours contentieux.

Au registre suivent les signatures

Pour extrait conforme
Pfastatt, le 15 octobre 2007

Le Député-Maire :



Francis HILLMEYER

