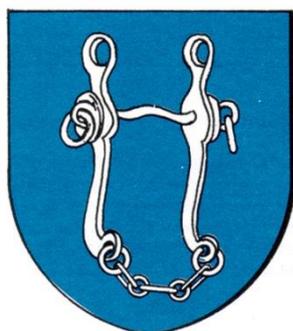


# PLAN LOCAL d'URBANISME

## *Modification n°2*

### Pfastatt



## 2.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



# Avant-propos

## Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.*

\*\*\*

La modification simplifiée n°1 réalisée n 2016 concernait la zone UBa ainsi que la zone 1AUa rue du Sanatorium.  
La présente modification de droit commun concerne l'ouverture à l'urbanisation la zone du Grand Ballon.

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les zones repérées sur la carte ci-dessous pour lesquels des orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été définies.



La relation entre les orientations définies dans le présent document et les aménagements qui seront réalisés est une relation de compatibilité.





## Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée de manière progressive.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble de la zone et sa connexion avec les zones limitrophes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager des voies structurantes ainsi que des voies de desserte. Ces voies doivent être ouvertes à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement sont requises pour les voies structurantes.</li> <li>❖ Aménager des cheminements piétonniers accessibles aux modes doux</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Traitement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page ci-contre</li> <li>❖ Implantation des constructions dans les zones constructibles identifiées sur le schéma de composition</li> <li>❖ Réalisation des zones de stationnement, des espaces verts privatifs et des espaces verts collectifs selon le schéma de composition</li> <li>❖ Respecter les lignes de compositions générales des ilots</li> <li>❖ Implanter les constructions conformément aux lignes d'attache figurant sur le schéma de composition</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 260 logements (densité moyenne 81 logements à l'hectare) et au plus 300 logements (densité moyenne 94 logements à l'hectare)*</li> <li>❖ Réserver 20% du total des logements de la zone au logement locatif social</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Privilégier l'habitat collectif et intermédiaire</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services à la population, de commerces et d'équipements publics</li> <li>❖ Préserver une zone à vocation maraîchère aux abords de la ferme et y admettre les constructions à usage agricole, d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restauration et de commerce</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts et espaces à ménager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Préserver les plantations d'alignement existantes</li> <li>❖ Réaliser des plantations d'alignement le long des axes structurants</li> <li>❖ Aménager des espaces verts non privatifs arborés</li> <li>❖ Réduire l'imperméabilisation des sols</li> </ul>

\* : en plus des 695 logements déjà réalisés



## II La zone 1AUa rue des Prés du Moulin





**SECTEUR AUa rue des Prés du Moulin**

- Secteur AUa : 3,2 ha
- Voie de desserte (tracé indicatif)
- Elargissement de la rue des Peupliers
- Aire de retournement (tracé indicatif)
- Voie piétonne et mode doux (tracé indicatif)
- Espace vert pouvant comporter une noue
- Plantations à réaliser
- Traitement du front urbain

**Hauteurs maximales en mètres**

- Limite d'îlots de hauteur
- Avec niveau en attique 13,50 15,50 Au faîtage
- 10,50 Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère

**Mixité urbaine**

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Habitat collectif

**Mixité sociale**

L'opération doit comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux

Novembre 2015

## Les conditions d'aménagement

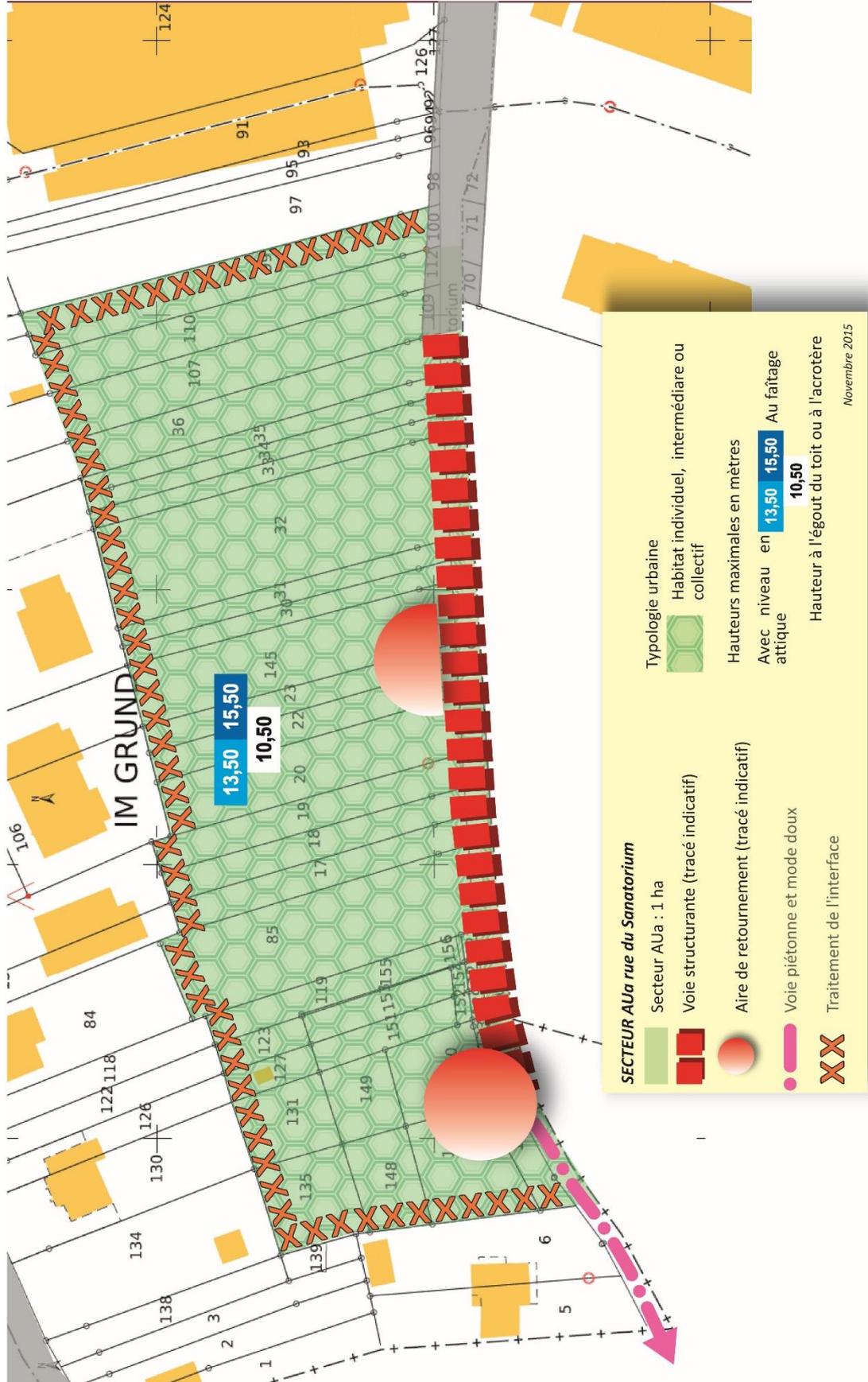
L'urbanisation de cette zone peut être réalisée de manière progressive.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble de la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Elargir et sécuriser la rue des Peupliers</li> <li>❖ Aménager des voies de desserte à partir de la rue des Peupliers. Ces voies doivent comporter des aires de retournement et leur tracé ne doit pas être rectiligne. La desserte doit être effectuée à partir de la rue de Richwiller, sauf pour les constructions qui seront implantées le long de la rue des Prés du Moulin.</li> <li>❖ Aménager des connexions piétonnières accessibles aux modes doux avec la rue des Prés du Moulin.</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Traitement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page ci-contre.</li> <li>❖ Traitement du front urbain le long de la rue des Peupliers de manière à donner une perception harmonieuse et homogène du bâti (alignement des façades, traitement architectural homogène, merlon végétalisé, ...)</li> <li>❖ Respecter le principe de répartition des ilots de hauteur de manière à assurer une bonne transition avec les zones urbanisées existantes</li> <li>❖ Respecter les hauteurs maximales définies par ilot.</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au maximum 100 logements</li> <li>❖ Réserver 20% des logements au logement locatif social</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Respecter le principe de mixité urbaine mentionné sur le schéma d'aménagement. Dans les ilots d'habitat individuel possibilité de constructions jumelées.</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services à la population, et d'équipements publics</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts et espaces à ménager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser des plantations en périphérie de la zone, plus particulièrement à l'interface avec le Super U de manière à réaliser un traitement acoustique approprié.</li> <li>❖ Aménager un espace vert commun comportant une noue destinée à recueillir les eaux pluviales</li> <li>❖ Réduire l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
<b>8</b>	<b>Prise en compte des risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ La localisation dans une zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique nécessite des précautions de réalisation pour les constructions enterrées (cuvelages étanches).</li> </ul>



# III La zone 1AUa rue du Sanatorium





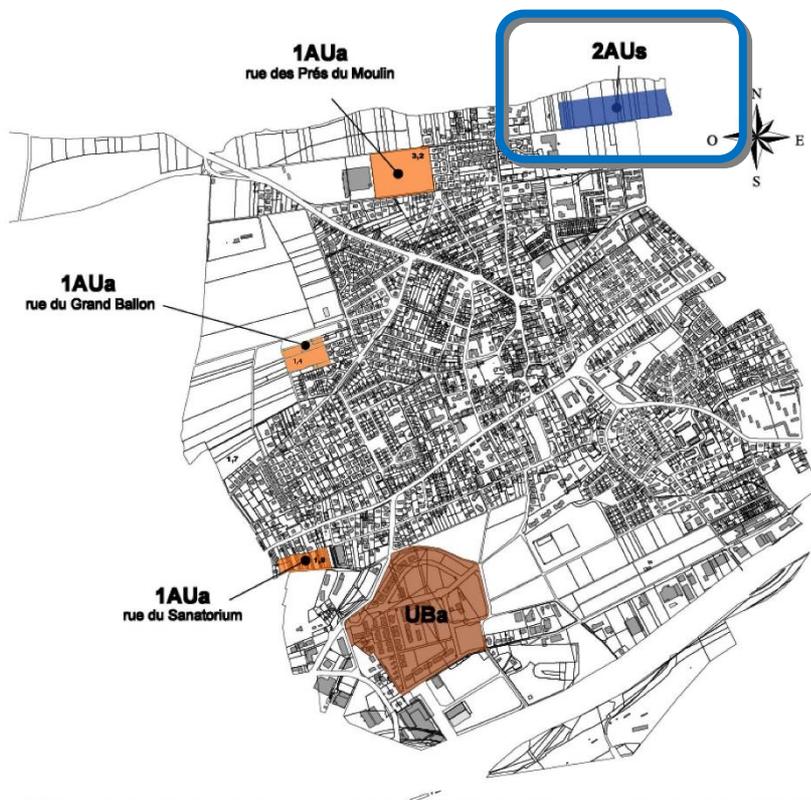
## Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone peut être réalisée de manière progressive.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble de la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Prolonger la rue du Sanatorium et aménager une ou deux aires de retournement.</li><li>❖ Aménager une connexion piétonnière accessible aux modes doux avec la rue du Château à Lutterbach.</li><li>❖ Interdire l'accès carrossable à la rue du Château à Lutterbach</li></ul>
<b>2</b>	<b>Traitement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page ci-contre.</li><li>❖ Traitement des interfaces avec les zones urbanisées existantes</li><li>❖ Respecter les hauteurs maximales définies.</li></ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Réaliser au maximum 80 logements</li></ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Respecter le principe de mixité urbaine mentionné sur le schéma d'aménagement</li></ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Permettre l'implantation de services à la population</li></ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li><li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li><li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li></ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts et espaces à ménager</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Tenter de préserver les arbres à grand développement existants.</li><li>❖ Réduire l'imperméabilisation des sols</li></ul>



## IV La zone 2AUs rue des Roseaux



Cette zone est destinée à permettre l'implantation d'équipements de sports et de loisirs ainsi que celle d'équipements culturels. Toutefois, la définition précise des besoins ne sera possible qu'après réalisation des opérations d'aménagement relatives aux zones de développement urbain.

C'est lors de son ouverture à l'urbanisation que les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 2AUs seront définies et le présent document complété par ces orientations.

## V La zone 1AUa rue du Grand Ballon



Initialement inscrite comme une zone d'urbanisation future en deuxième phase et classée 2AU, cette zone a été ouverte partiellement à l'urbanisation (pointillés rouges) par voie de modification du PLU en 2021.



**LEGENDE**

Périmètre de la zone 1AU

**Mixité urbaine :**

Habitat collectif

Habitat individuel ou intermédiaire

Limite d'îlot de hauteur

Avec niveau en attique Au faitage  
 Al'égout du toit ou à l'acrotère

**Voies (tracés indicatifs)**

Connexion viaire avec la rue du Gazon

Voie de desserte interne

Rendre possible des connexions piétonne et modes doux

Laisser la possibilité d'urbaniser les fonds de parcelles

Préserver le foncier nécessaire pour un accès véhicule ultérieur vers la parcelle Nord

Espace public qualitatif (placette)



Possibilité de densifier le tissu pavillonnaire le long de la voie de desserte

**Accompagnement végétal**



Traitement du front urbain



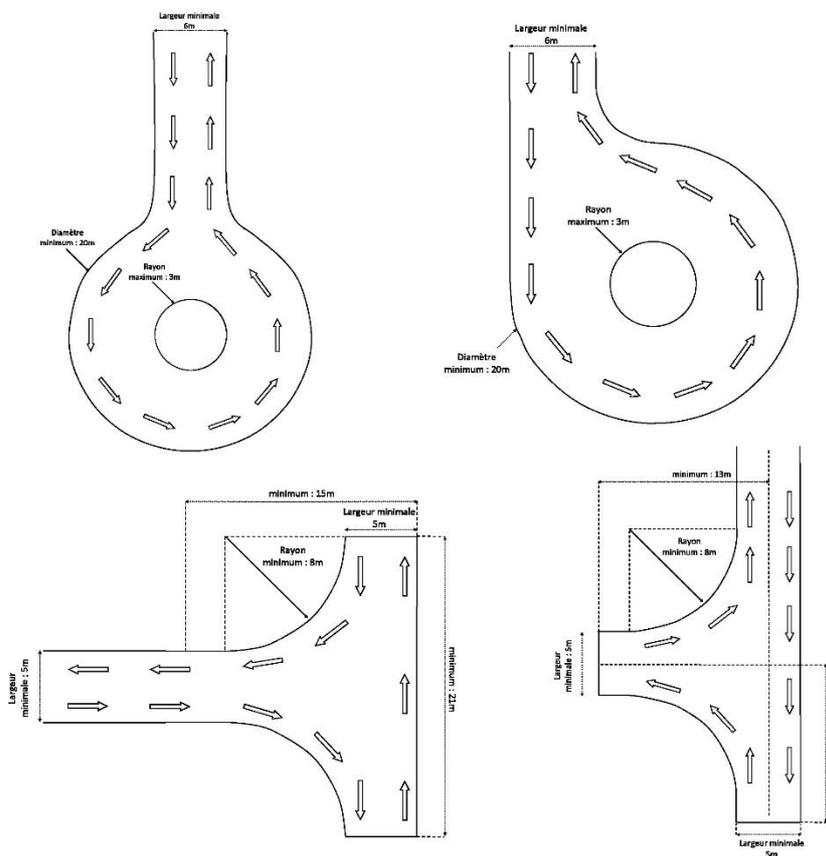
Traitement de l'interface avec le tissu pavillonnaire existant

## Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone peut être réalisée de manière progressive.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
1	<b>Assurer la desserte de l'ensemble de la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer la connexion viaire entre la zone d'urbanisation et la rue du Gazon. Sécuriser le débouché sur la rue du Gazon.</li> <li>❖ Aménager une voie de desserte interne. Cette voie comportera une placette présentant une bonne qualité urbaine et permettant le retournement.</li> <li>❖ Assurer la desserte piétonne sécurisée sur l'ensemble de la zone.</li> <li>❖ Les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement sur espace public (tous modes) seront autant que possible traitées avec des revêtements à la fois perméables et adaptés aux contraintes d'usage.</li> <li>❖ Les voiries nouvelles sans issue ayant vocation à accueillir les véhicules de collecte des déchets ménagers suivront les recommandations du Sivom de la région mulhousienne, illustrées dans le plan indicatif ci-après.</li> <li>❖ Aménager des connexions piétonnières accessibles aux modes doux : ménager un espace public libre au sein du projet qui permette la mise en place d'une telle connexion dans une phase ultérieure.</li> <li>❖ Ménager un espace libre à même de réaliser une connexion viaire vers le sud du terrain afin de ne pas enclaver les fonds de parcelles résiduels.</li> </ul>
2	<b>Traitement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Traitement paysager du nouveau front urbain sur les côtés ouest et nord de la zone.</li> <li>❖ Traitement paysager de l'interface avec le tissu urbain préexistant sur les limites est et sud de la zone.</li> <li>❖ Respecter le principe de répartition des îlots de hauteur de manière à assurer une bonne transition avec les zones urbanisées existantes</li> <li>❖ Respecter les hauteurs maximales définies par îlot.</li> </ul>
3	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une densité nette minimale de 40 logements par hectares</li> </ul>
4	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Respecter le principe de mixité urbaine mentionné sur le schéma d'aménagement.</li> <li>❖ Assurer une part minimal de logements collectifs de 60% des logements</li> </ul>
5	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services à la population, et d'équipements publics.</li> </ul>
6	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions devront intégrer la nouvelle Règlementation environnementale et promouvoir le performance énergétique e(bâtiments à énergie positive)</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions.</li> </ul>
7	<b>Plantations, espaces verts et espaces à ménager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Préserver autant que possible les arbres existants en les intégrant à l'aménagement</li> <li>❖ Réaliser des plantations en périphérie de la zone, plus particulièrement à l'interface avec le tissu urbain existant</li> <li>❖ Maintenir un espace de transition paysagère au nord de la zone.</li> </ul>
8	<b>Prise en compte des risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ La localisation dans une zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique nécessite des précautions de réalisation pour les constructions enterrées (cuvelages étanches).</li> </ul>

Indications techniques pour le passage et les manœuvres des véhicules de collecte des déchets en cas de voie sans issue.





# 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<sup>e</sup> et 3.c à l'échelle 1/2500<sup>e</sup>.

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.
- **Carpport** : abri ouvert sur au moins 3 côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries, l'éventuel côté fermé n'étant en aucun cas implanté côté voirie.
- **Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.
- **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

- **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 1000m<sup>2</sup>.
- 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 démoli.

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.

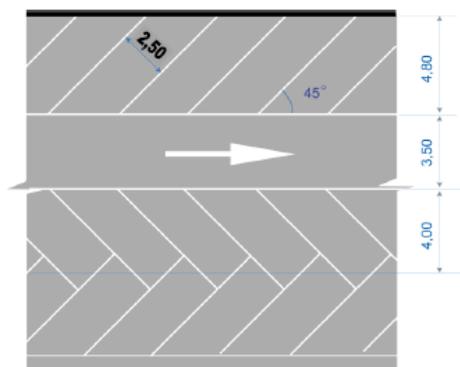
### **Article UA 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **11.1. Dispositions générales**

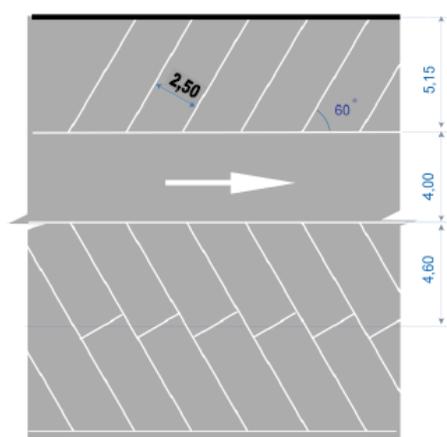
**11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

**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.

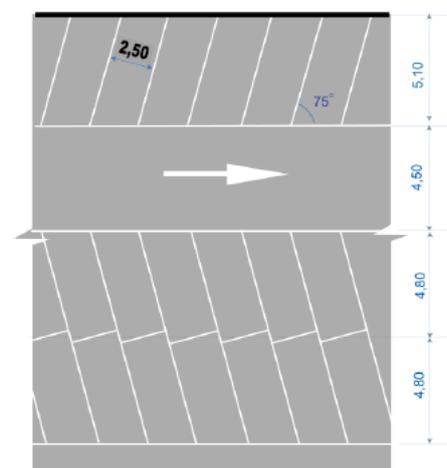
- 11.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas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



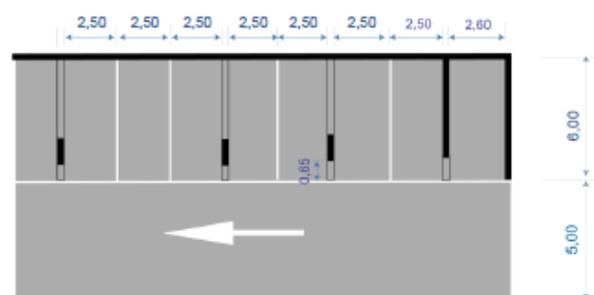
Stationnement en épi à 45°



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 <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup>.
- 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'auvent 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 faitage.

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.

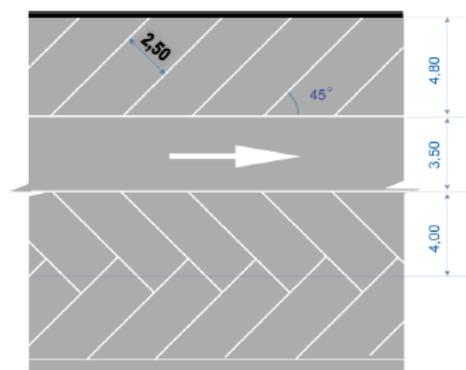
Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

**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.

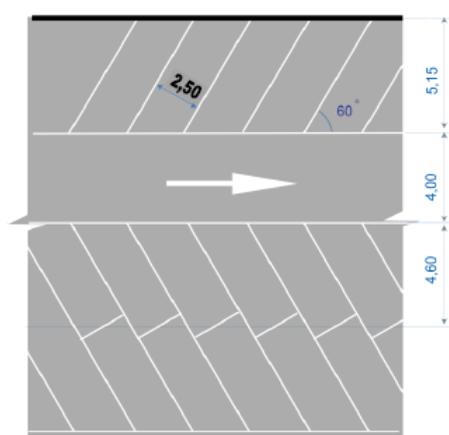
Article UB 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

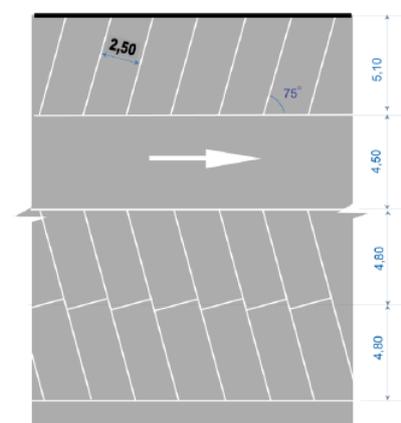
- 11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut 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.



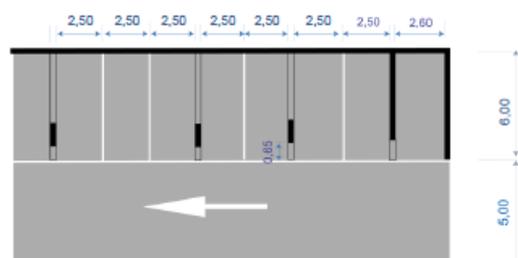
Stationnement en épi à 45°



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 <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 programmation<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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 îlots. 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 programmation<sup>1</sup> relatives à la zone UBa.

Les constructions annexes, murs et éléments d'accompagnement (porches, portiques, treillis, structures tendues, ...) ainsi que les balcons et oriels 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.

---

<sup>1</sup> Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dalles terrasses des parkings enterrés ou semi-enterrés doivent être végétalisées 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 programmation<sup>1</sup> 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'agrégats 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.

<sup>1</sup> 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.

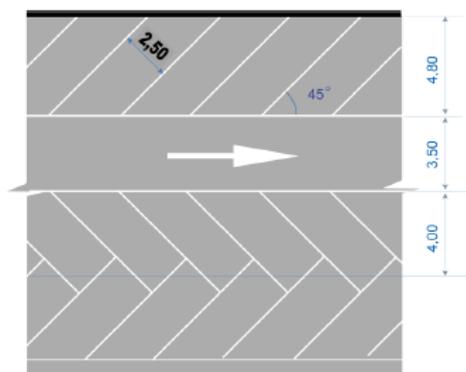
**11.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

**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.

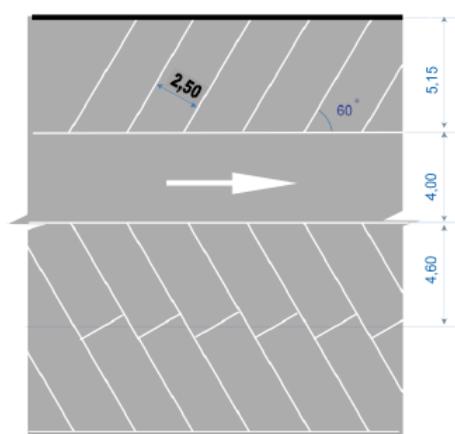
**11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**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.

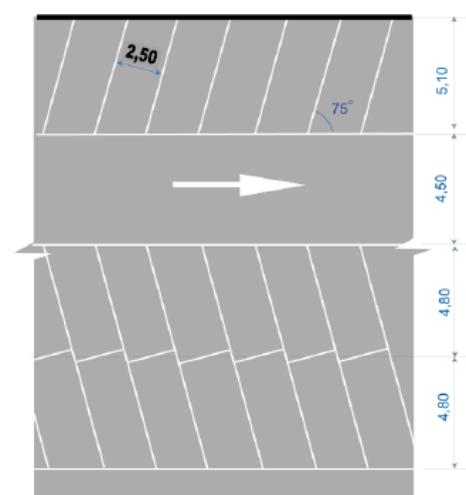
**11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



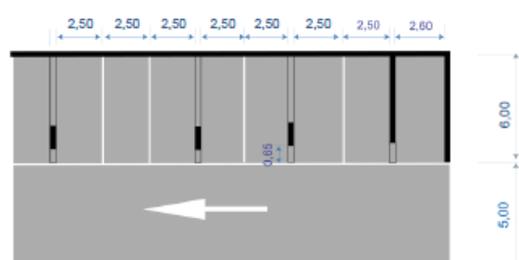
Stationnement en épi à 45°



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 <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup>.

**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 faitage.

#### 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.

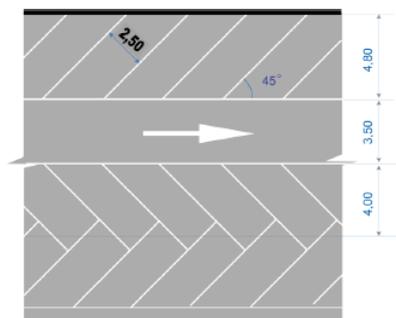
#### 10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée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

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

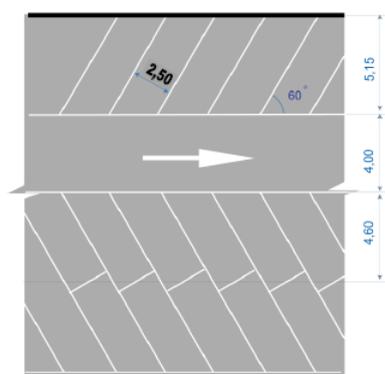
### Article UC 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 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.

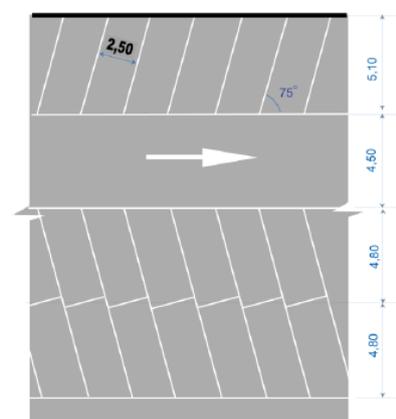
**11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



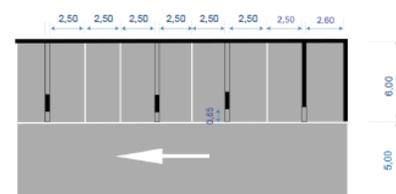
Stationnement en épi à 45°



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 <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte.

#### **12.4. Les espaces verts**

Pour tout programme de construction supérieur à 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> 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 faitage.

**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.

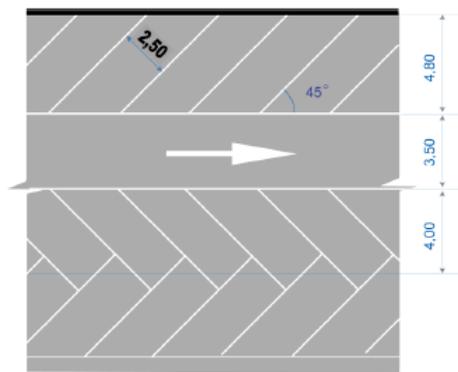
La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.

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.

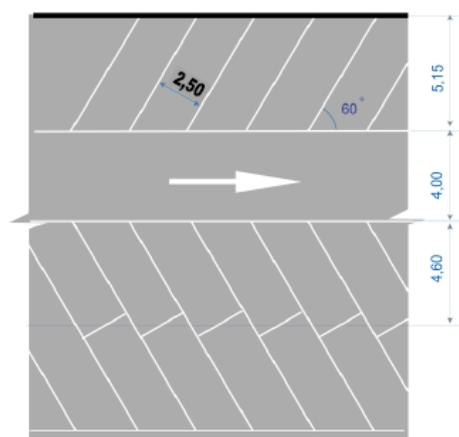
- 10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles** - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée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

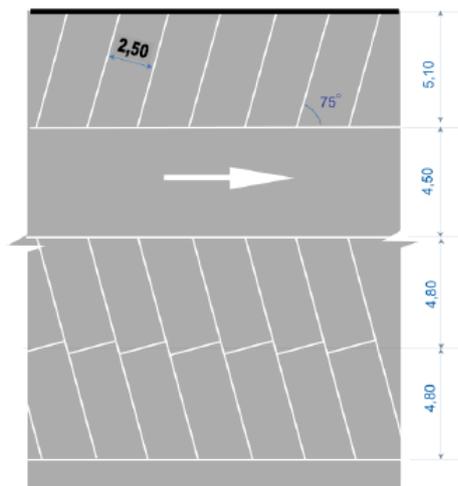
- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 11.1.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, 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.



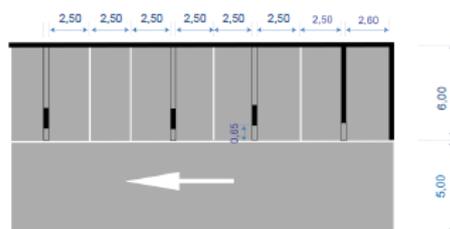
Stationnement en épi à 45°



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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 4000m<sup>2</sup>.
- 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'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 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.

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

### 11.1. Dispositions générales

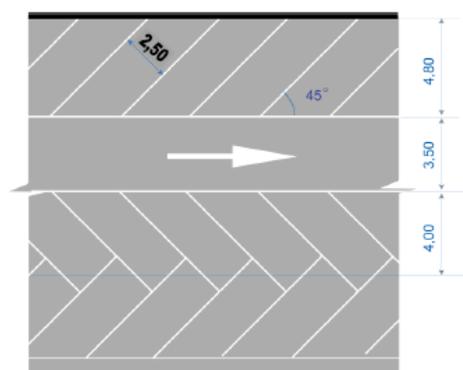
11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

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.

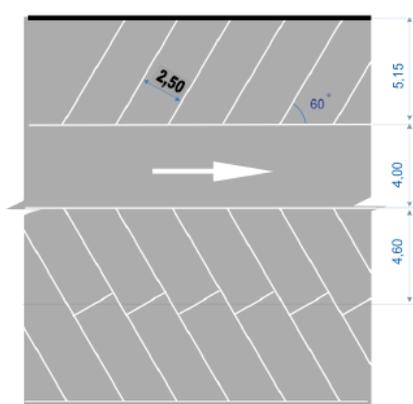
11.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

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.

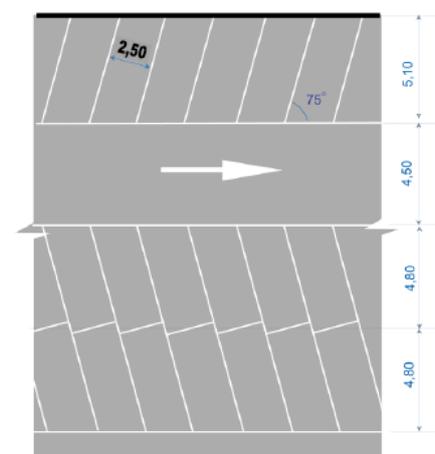
11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



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
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

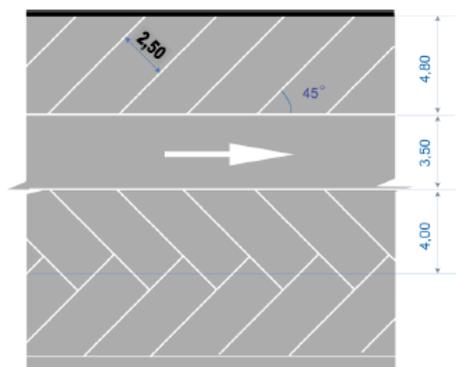
**11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

**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.

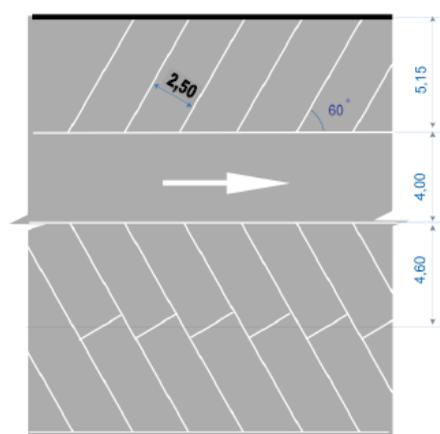
**11.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

**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.

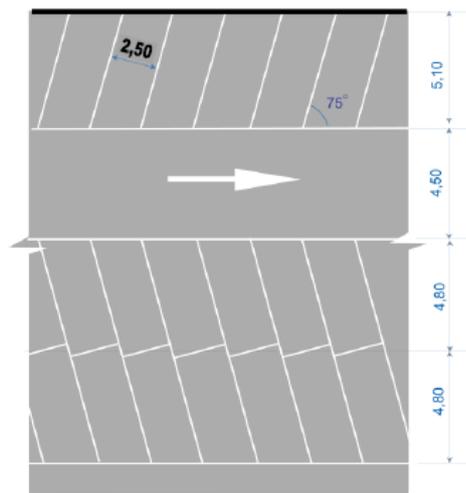
**11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



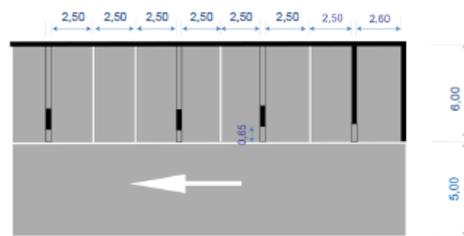
Stationnement en épi à 45°



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 m<sup>2</sup> 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.

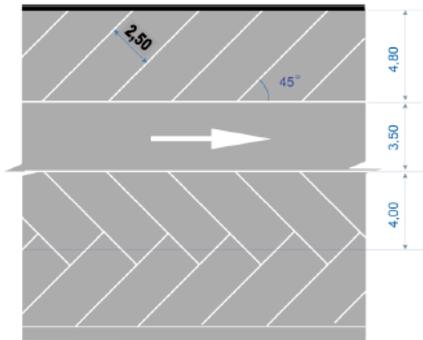
## Article UEb 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 11.1. Dispositions générales

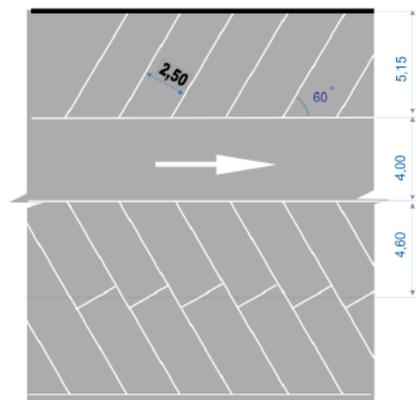
**11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

**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.

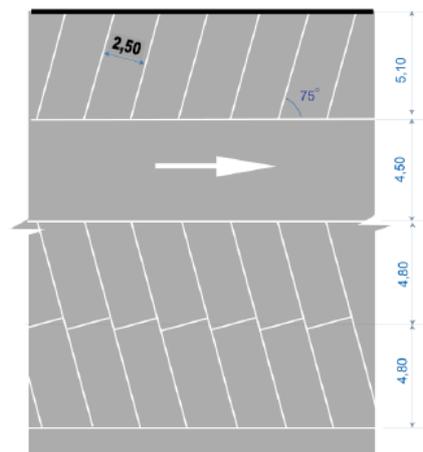
**11.1.3** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



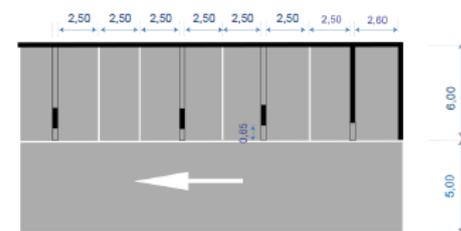
Stationnement en épi à 45°



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 m<sup>2</sup> 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

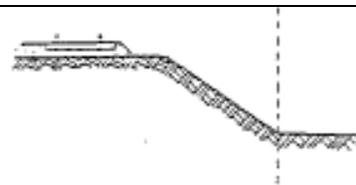
a) Voies en plate-forme sans fossé :  
une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur



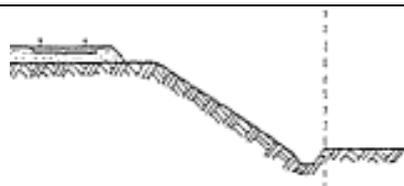
b) Voies en plate-forme avec fossé :  
le bord extérieur du fossé



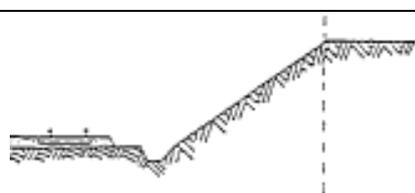
c) Voies en remblai sans fossé :  
l'arrête inférieure du talus de remblai



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 PROPRIETE**

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

### **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 programmation<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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 équipé 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 1000m<sup>2</sup>.

**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 toi 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 programmation<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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

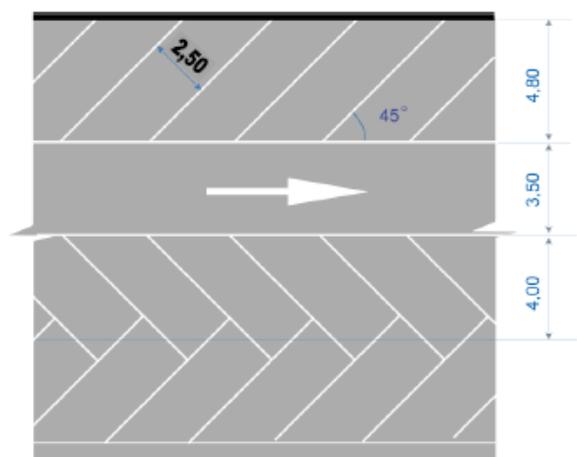
Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

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

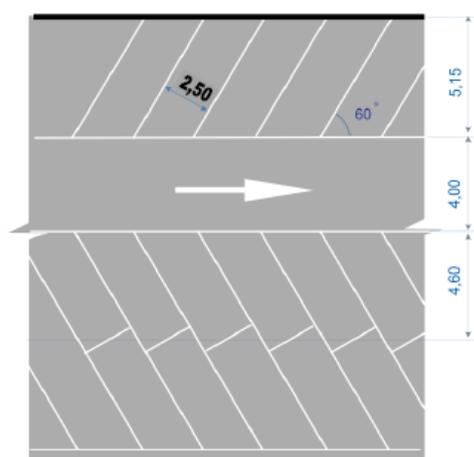
**11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

**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.

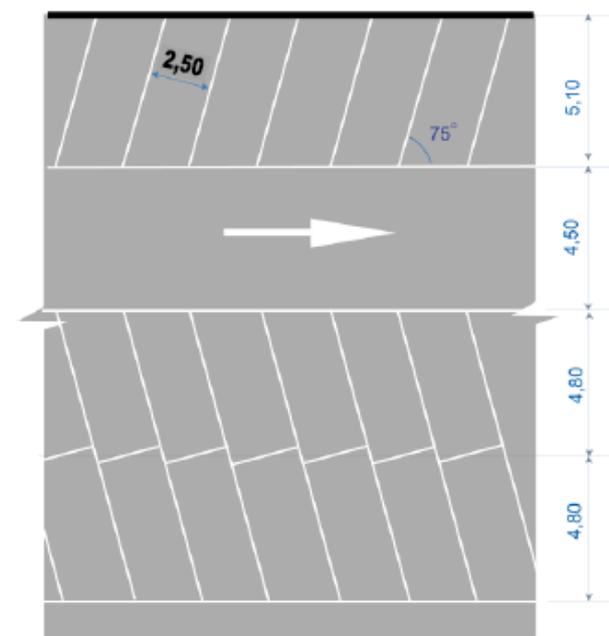
- 11.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas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



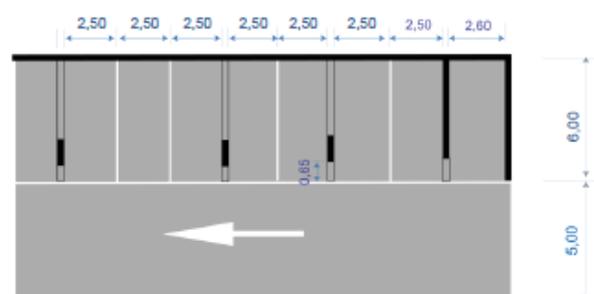
Stationnement en épi à 45°



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 <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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'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..

#### **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 apprôpriées.

**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

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
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'îlot 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

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>

## 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 réservé 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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, BENSEL, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 équivaldra 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

Député-Maire :



Francis HILLMEYER

9





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Géosciences pour une Terre durable

**brgm**

Document à accès différé

# Cartographie de la susceptibilité de présence de cavités souterraines sur la commune de Pfastatt (68)

Rapport final

RP-70928-FR

1er juillet 2021

Étude réalisée dans le cadre des opérations de service public du BRGM

Grabenstaetter L., Léval A.

## Vérificateur :

Nom : E. Vanoudheusden  
Fonction : Directrice Régionale Déléguée  
Auvergne Rhône Alpes  
Date : 89 3740 46 -525 33 02/07/2021

Signature :

## Approbateur :

Nom : D. Salquèbre  
Fonction : Directeur Régional Délégué  
Grand Est  
Date : 05/07/2021

Signature :

Le système de management de la qualité et de l'environnement du BRGM  
est certifié selon les normes ISO 9001 et ISO 14001.

Contact : [qualite@brgm.fr](mailto:qualite@brgm.fr)

# Avertissement

Ce rapport est adressé en communication exclusive au demandeur, au nombre d'exemplaires prévu.

Le demandeur assure lui-même la diffusion des exemplaires de ce tirage initial.

Sa communicabilité ultérieure à des tiers est liée à la prise d'une décision administrative formelle à laquelle il concourt, conformément à la loi 78-753 du 17/07/78. Passé ce délai, il devient communicable à tout tiers extérieur qui en ferait la demande.

Le BRGM ne saurait être tenu comme responsable de la divulgation du contenu de ce rapport à un tiers qui ne soit pas de son fait et des éventuelles conséquences pouvant en résulter.

**Mots clés :** cavité souterraine, réseau souterrain, galerie anthropique, risque naturel, loess, cartographie, Grand Est, Alsace, Haut-Rhin, Pfastatt, carte de susceptibilité, zonage, PLUi

En bibliographie, ce rapport sera cité de la façon suivante :

**Grabestaetter L., Léval A. (2021) – Cartographie de la susceptibilité de présence de cavités souterraines sur la commune de Pfastatt (68).** Rapport final. **RP-70928-FR**, 26p.

## Synthèse

La Ville de Pfastatt et le BRGM (Direction Régionale Grand Est – Site de Strasbourg) collaborent depuis 2005 sur la thématique de gestion et prévention du risque lié à la présence de galeries souterraines anthropiques sous une partie du territoire communal. Un inventaire puis un diagnostic de l'ensemble des galeries souterraines a été réalisé en 2005-2006 (Cruz Mermy & Mathon, 2007). Une mise à jour de ces diagnostics a été réalisé en 2016 (Grabenstaetter, 2016).

Un nouveau programme d'étude a été établi pour les années 2021 à 2023 ; outre la mise à jour des diagnostics, la réalisation d'une cartographie de susceptibilité de présence aux cavités souterraines est réalisée dans l'objectif de l'intégrer à la révision du PLUi<sup>1</sup> de Mulhouse Alsace Agglomération actuellement en cours.

La Ville de Pfastatt souhaite faire évoluer la prise en compte des galeries souterraines dans le PLUi, en faisant apparaître plusieurs niveaux de susceptibilité de présence. A l'heure actuelle, les galeries ne sont pas représentées dans ce document et sont affichés sur la base de données des cavités souterraines ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

Sur la base du porter à connaissance (L121-2 du Code de l'urbanisme), le PLU doit faire apparaître les secteurs à risque et les règles générales d'urbanisme qui peuvent y être associées. La cartographie a été établie en fonction du contexte géologique, topographique, des informations disponibles sur la nature et la localisation des réseaux de galeries mais aussi le retour d'expérience du BRGM.

Un niveau de susceptibilité a été affecté à chaque parcelle du territoire. Le pourcentage de parcelles impactées est de :

- 23 % pour le niveau faible ;
- 72,8 % pour le niveau moyen ;
- 0,9 % pour le niveau modéré ;
- 0,4 % pour le niveau fort ;
- 2,6 % pour le niveau très fort.

La carte de susceptibilité parcellaire pourra faire l'objet d'un règlement de zonage afin d'être intégrée à la prochaine mise à jour du PLUi de Mulhouse Alsace Agglomération.

Les résultats de cette étude ont une vocation uniquement informative. Ne s'agissant pas d'une carte d'aléa, aucune prescription réglementaire n'est associée aux zones de susceptibilité décrites.

**La consultation de ce document ne permet pas de s'affranchir des dispositions légales lors de la vente ou l'achat de biens immobilier ou parcellaires.**

---

<sup>1</sup> PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Enfin, le zonage est à caractère évolutif, dans la mesure où des zones de susceptibilité peuvent passer à un niveau faible après mise en œuvre de moyens de reconnaissances géophysiques et géotechniques adaptés qui démontrent l'absence de cavités significatives. A l'inverse, la localisation et la caractérisation de cavités dans des zones de susceptibilité de présence faible pourront amener, dans l'avenir, à les classer en niveaux de susceptibilité plus forte.

## Sommaire

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
1.1.    OBJECTIF DU PROGRAMME .....	7
1.2.    CONTEXTE DE L'ÉTUDE.....	7
1.2.1. <i>Contexte géographique et géomorphologique .....</i>	7
1.2.2. <i>Contexte géologique .....</i>	8
1.2.3. <i>Contexte historique.....</i>	9
<b>2. CARTOGRAPHIE DE LA SUSCEPTIBILITE DE PRESENCE DE GALERIES SOUTERRAINES .....</b>	<b>11</b>
2.1.    METHODODOLOGIE .....	11
2.2.    CARTOGRAPHIE DES FORMATIONS LÆSSIQUES .....	11
2.3.    PARAMETRES DU ZONAGE .....	13
2.4.    CARTOGRAPHIE DE LA SUSCEPTIBILITE .....	13
2.4.1. <i>Construction de la carte .....</i>	13
2.4.2. <i>Remarques sur la carte de susceptibilité.....</i>	14
<b>3. LIMITES DE L'ÉTUDE .....</b>	<b>15</b>
<b>4. CONCLUSION .....</b>	<b>17</b>
<b>5. BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>19</b>

## Liste des illustrations

Illustration 1 : Localisation géographique de la zone d'étude.....	8
Illustration 2 : Carte géologique de Pfastatt et ses environs. Document BRGM, extrait de la carte géologique au 1 :50 000 de Mulhouse.....	8
Illustration 3 : Coupe schématique Nord-Sud de la colline de Pfastatt à la vallée de la Doller ....	9
Illustration 4 : Carte géologique du secteur et localisation des données BSS utilisées pour confirmer les contours des formations lœssiques (sur MNT ombré) .....	12
Illustration 5 : Emprise de la zone d'étude .....	12

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Pourcentage des parcelles et bâti impactés par les différents niveaux de susceptibilité .....	14
---	----

## Liste des annexes

<b>ANNEXE 1    CARTE DE SUSCEPTIBILITE A LA PRESENCE DE CAVITE SOUTERRAINE SANS PRISE EN COMPTE DES DONNEES CADASTRALES .....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEXE 2    CARTE DE SUSCEPTIBILITE A LA PRESENCE DE CAVITE SOUTERRAINE A L'ECHELLE PARCELLAIRE.....</b>	<b>23</b>



# 1. Introduction

## 1.1. OBJECTIF DU PROGRAMME

La Ville de Pfastatt et le BRGM (Direction Régionale Grand Est – Site de Strasbourg) collaborent depuis 2005 sur la thématique de gestion et prévention du risque lié à la présence de galeries souterraines anthropiques sous une partie du territoire communal. Un inventaire puis un diagnostic de l'ensemble des galeries souterraines a été réalisé en 2005-2006 (Cruz Mermy & Mathon, 2007). Une mise à jour de ces diagnostics a été réalisé en 2016 (Grabenstaetter, 2016).

Un nouveau programme d'étude a été établi pour les années 2021 à 2023 ; outre la mise à jour des diagnostics, la réalisation d'une cartographie de susceptibilité de présence aux cavités souterraines est réalisée dans l'objectif de l'intégrer à la révision du PLUi<sup>2</sup> de Mulhouse Alsace Agglomération actuellement en cours.

La Ville de Pfastatt souhaite faire évoluer la prise en compte des galeries souterraines dans le PLUi, en faisant apparaître plusieurs niveaux de susceptibilité de présence. A l'heure actuelle, les galeries ne sont pas représentées dans ce document et sont affichés sur la base de données des cavités souterraines ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

Sur la base du porter à connaissance (L121-2 du Code de l'urbanisme), le PLU doit faire apparaître les secteurs à risque et les règles générales d'urbanisme qui peuvent y être associées. La cartographie a été établie en fonction du contexte géologique, des informations disponibles sur la nature et la localisation des réseaux de galeries mais aussi le retour d'expérience du BRGM.

Le présent rapport décline la démarche utilisée pour la réalisation du zonage de la susceptibilité de présence de galeries souterraines, à l'échelle cadastrale, sur une partie du territoire de Pfastatt.

## 1.2. CONTEXTE DE L'ETUDE

### 1.2.1. Contexte géographique et géomorphologique

La commune de Pfastatt se situe à moins de 5 km au Nord-Ouest de Mulhouse, dans le département du Haut-Rhin. Elle s'étend en partie sur une petite colline constituant un relief d'une vingtaine de mètres surplombant la vallée de la Doller (Illustration 1). L'extrémité ouest de la colline se trouve sur le ban de la commune de Lutterbach.

---

<sup>2</sup> PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

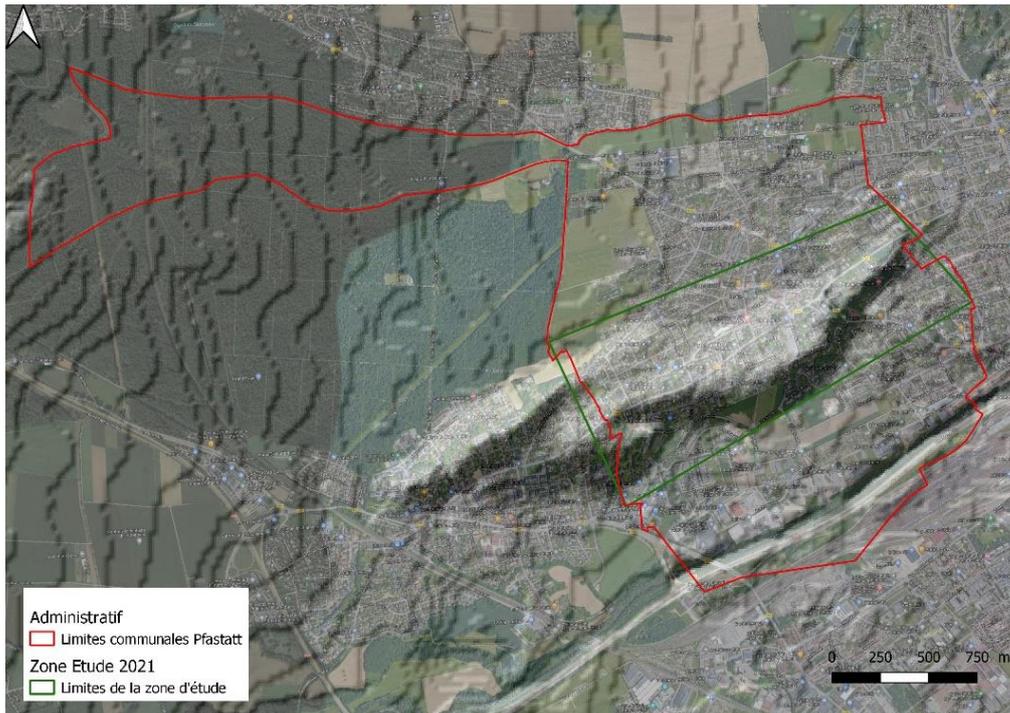


Illustration 1 : Localisation géographique de la zone d'étude (Ombrage issu du MNT 10 m)

### 1.2.2. Contexte géologique

Cette colline, longue de 3.3 km et large de 900 m s'étend sur près de 3 km<sup>2</sup>. Elle est entièrement constituée de loëss reposant probablement sur des alluvions anciennes, formant une butte témoin épargnée par les érosions. Autour de ce relief loëssique, les alluvions sont caractérisées par la présence de la nappe phréatique de la Doller (Illustration 2 & Illustration 3).

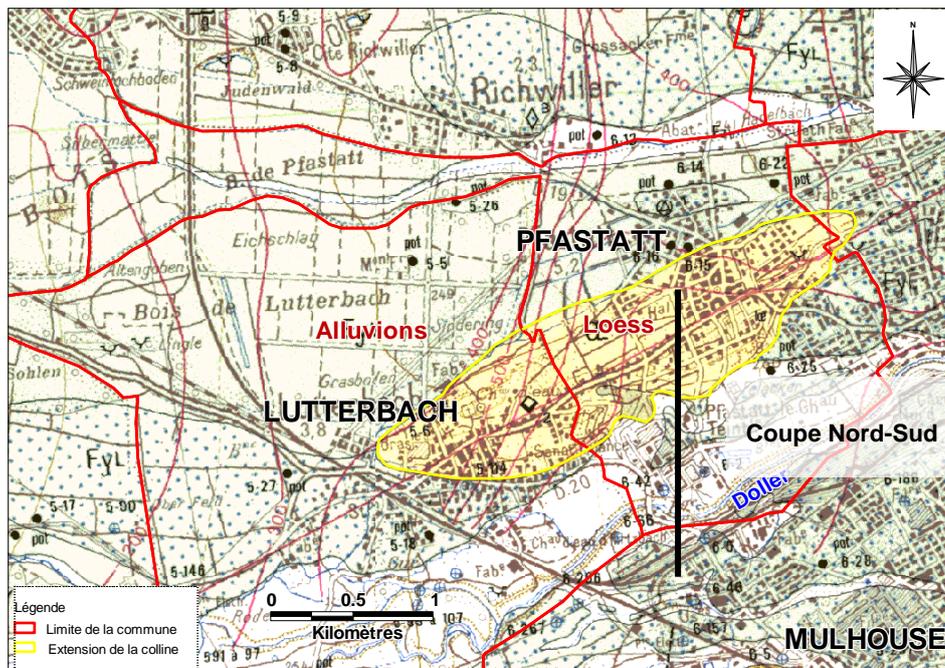


Illustration 2 : Carte géologique de Pfastatt et ses environs. Document BRGM, extrait de la carte géologique au 1 : 50 000 de Mulhouse

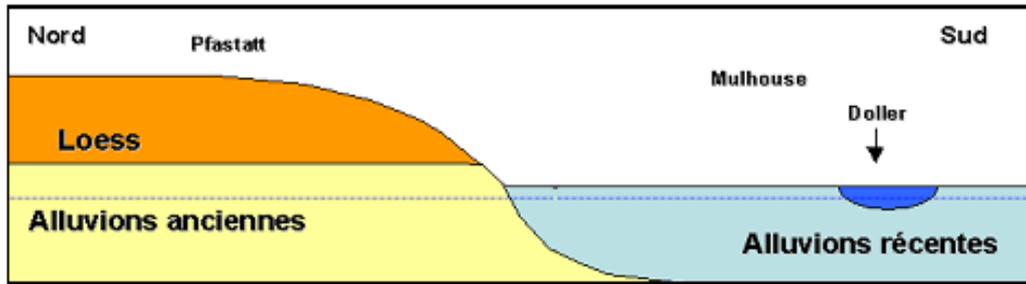


Illustration 3 : Coupe schématique Nord-Sud de la colline de Pfastatt à la vallée de la Doller

Les loëss sont des matériaux meubles dotés d'une cohésion suffisante pour assurer une bonne tenue à court et moyen termes, ce qui a permis d'y creuser des galeries souterraines. Ils sont constitués de particules très fines et d'une fraction argileuse les rendant peu perméables. Ils forment des horizons homogènes et relativement épais, recherchés pour la fabrication de tuiles et de briques.

Dans l'état des connaissances actuelles, la base des loëss est supposée être constituée d'alluvions anciennes qui ne peuvent contenir de galeries (Cruz-Mermy, 2007).

### 1.2.3. Contexte historique

L'origine des galeries souterraines de Pfastatt est complexe et comporte encore des points à éclaircir. Elle remonterait au milieu du 18<sup>e</sup> siècle à la fondation de Burtzdorf, l'actuelle Bourtzwiller. Une dénomination qui vient de M. Burtz premier Maire de Pfastatt. Il fit construire une première tuilerie en 1775 à 1 km du village dont l'exploitation s'arrêta en 1852.

Plus tard, une briqueterie vit le jour près de la colline de loëss et c'est en 1937 qu'aurait cessé cette activité. Aujourd'hui, ces industries n'existent plus et ont laissé place au quartier des Tuileries.

Au centre de Pfastatt, à l'actuelle rue de la République, deux linteaux de porte d'accès aux galeries souterraines ont été sculptés ; l'un représentant l'étoile des brasseurs et l'autre daté de 1862. Ces galeries auraient donc été utilisées pour le stockage de la bière et de la limonade provenant des brasseries mulhousiennes ainsi que du moût de champagne pour y être élevé grâce à la fraîcheur constante de ces galeries. Par la suite, les galeries auraient servi aux paysans qui entreposaient des denrées agricoles telles que les betteraves.

Durant la Seconde Guerre Mondiale, les galeries servaient d'abri de défense passive, où les habitants de Pfastatt pouvaient se réfugier pendant les bombardements. Certaines galeries ont été creusées durant le conflit ; elles auraient été utilisées notamment pour le stockage de munitions par les troupes allemandes.

Si les galeries militaires ont été l'objet de plans de réalisation, ce n'est pas le cas pour l'ensemble des galeries situées sur la commune (Cruz-Mermy, 2007).

Dans le cadre de ces missions d'appui aux administrations, le BRGM est intervenu en 2004 à la demande de la Préfecture du Haut-Rhin (Cruz Mermy, ALSNT04N16, 2004). Le SIDPC avait sollicité le BRGM pour diagnostiquer les causes de l'effondrement survenu le 15 novembre 2002 à la maison de retraite « Résidence René Hirschler » et évaluer l'état des réseaux de galeries sur l'ensemble du ban communal (Cruz Mermy, ALSNT04N17, 2004).

Un inventaire et une cartographie des ouvrages souterrains ont été réalisés en collaboration avec le Spéléo Secours Français (SSF). Ce projet a fait l'objet d'un rapport (Vouaux, Cruz Mermy, & Miéché, 2006) et d'une cartographie sur SIG des réseaux souterrains sur fond cadastral. Des campagnes d'acquisition géophysiques avaient été menées pour rechercher les galeries suspectées et les extensions possibles des réseaux sans qu'aucune des méthodes testées ne donne entière satisfaction compte tenu de la nature des terrains et de la profondeur du radier de certains réseaux de galeries souterraines.

Après 2007, le BRGM est intervenu régulièrement sur la commune en tant qu'expert technique mandaté par le SIDPC 68, en cas d'occurrence de désordres ou d'évolution subite de galerie. En 2012, le BRGM a été sollicité pour expertiser des désordres survenus au niveau de la maison de retraite de Pfastatt, au droit de galeries qui étaient supposées comblées. Des affaissements résultaient de la mauvaise gestion des eaux pluviales, avec l'apparition de chenaux d'érosion dans les sédiments (Cruz Mermy, 2012).

En janvier 2015, le BRGM est intervenu sur les jardins de la résidence la Commanderie suite à l'apparition d'affaissements alignés en surface. Ce phénomène a été relié à la ruine du toit d'une galerie sous-jacente (Meire, 2015).

Une mise à jour du diagnostic des galeries souterraines a été réalisé en 2016 par le BRGM (Grabenstaetter & Troadec, 2016).

Une étude spécifique a pris place sur 2 parcelles appartenant à la Ville de Mulhouse en 2018 et a permis de mettre en évidence des portions existantes d'un réseau souterrain d'origine militaire (Grabenstaetter, Masson, & Yart, 2018).

## **2. Cartographie de la susceptibilité de présence de galeries souterraines**

### **2.1. METHODOLOGIE**

La cartographie des zones de susceptibilité de présence de cavités souterraines est basée sur une approche naturaliste, c'est-à-dire les zones pour lesquelles un certain nombre d'indices amènent à suspecter une probabilité de présence de cavités. Ces indices sont principalement basés sur la connaissance géologique et hydrogéologique du sous-sol et sur la connaissance d'un certain nombre de cavités existantes et répertoriées.

La méthode utilisée par le BRGM pour le zonage se fait en plusieurs étapes. Dans un premier temps le BRGM s'est penché sur l'étude du contexte géologique local. La connaissance du sous-sol a permis de déterminer le critère prépondérant pour le zonage, à savoir la présence d'une couche de lœss, et les valeurs seuils à utiliser. Ainsi, l'emprise de la couche de lœss présente sur le territoire de la Ville de Pfastatt a pu être établie par utilisation des données Lidar et confirmée à l'aide des données de forage disponibles. Dans un second temps le BRGM a cartographié différentes zones classées selon une échelle relative de probabilité de présence comprenant 5 niveaux.

### **2.2. CARTOGRAPHIE DES FORMATIONS LÆSSIQUES**

Le contexte géologique influe directement sur l'existence et l'extension des galeries souterraines. L'approche géologique permet tout d'abord de délimiter la zone où se trouvent les probables cavités. La connaissance des galeries sur le territoire de la Ville de Pfastatt permet d'affirmer que ces ouvrages ont été implantés sur la butte de lœss. Ainsi, la première étape de la construction de la carte de susceptibilité, consiste à représenter l'étendue des lœss sur l'ensemble de la zone d'étude.

Pour ce faire, les contours de lœss de la carte géologique du BRGM au 1/50 000 ont été affinés à l'aide des données MNT de résolution 10 m X 10 m disponibles en ligne pour suivre les contours topographiques de la butte témoin de lœss. Pour pallier aux incertitudes liées à la résolution du MNT, un tampon de 20 m (2 pixels) a été appliquée aux contours de l'emprise des formations lœssiques.

Les contours ainsi obtenus ont été confrontés aux données issues de la BSS afin de confirmer l'absence de lœss en dehors des limites tracées.

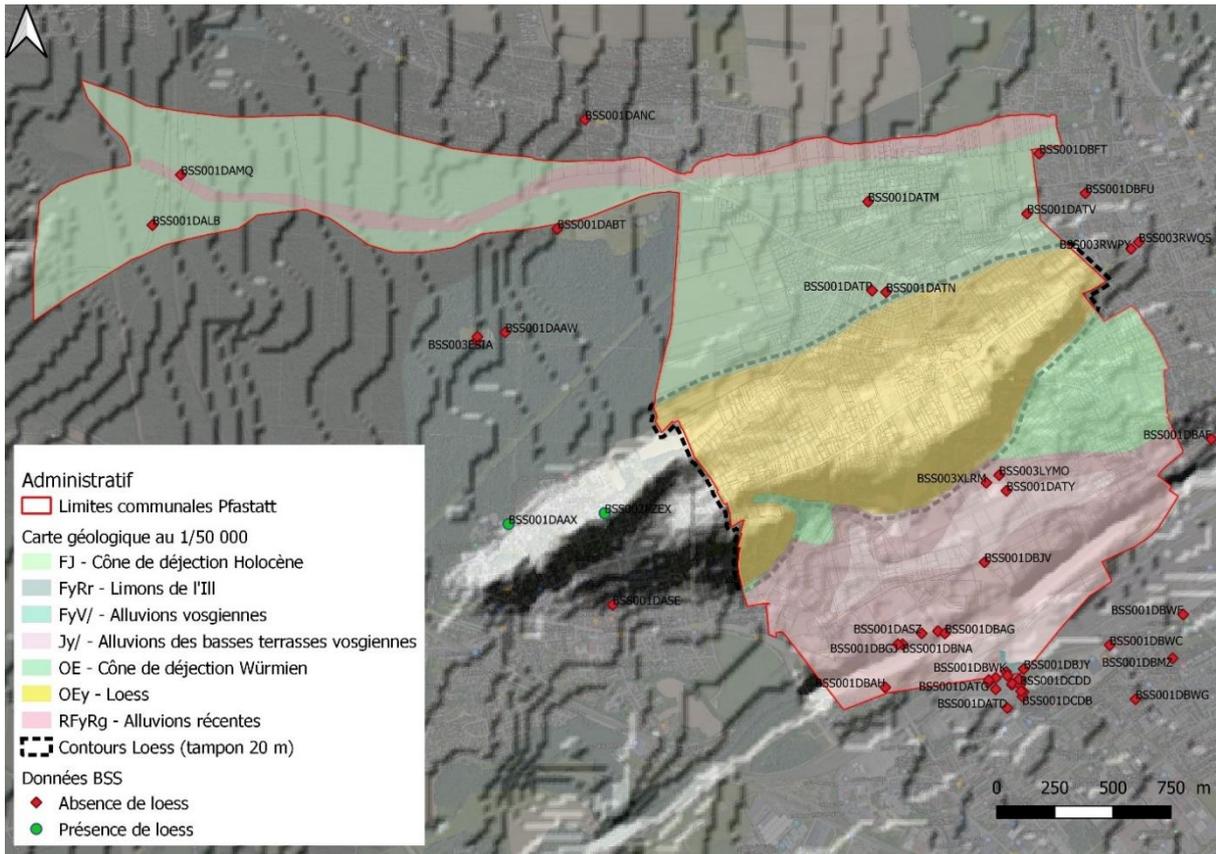


Illustration 4 : Carte géologique du secteur et localisation des données BSS utilisées pour confirmer les contours des formations loessiques (sur MNT ombré)

A la demande de la Ville de Pfastatt et comme validé en comité de pilotage, l'emprise de la zone d'étude est limitée au secteur de la commune concerné par la présence des formations loessiques (Illustration 5).

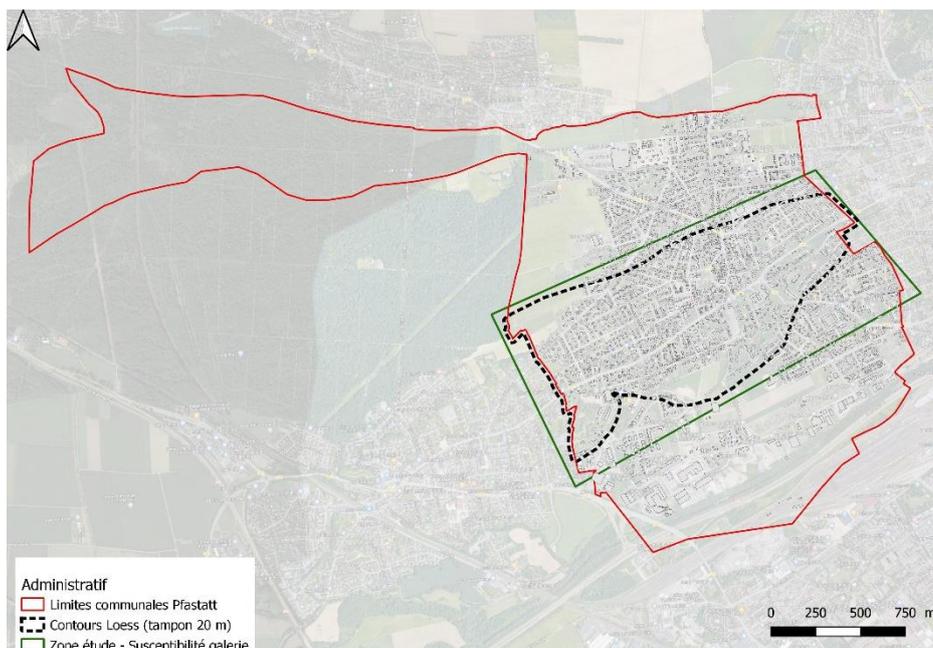


Illustration 5 : Emprise de la zone d'étude

## 2.3. PARAMETRES DU ZONAGE

Pour spatialiser l'information relative aux cavités souterraines, un zonage a été défini entre le BRGM et la Ville de Pfastatt. Chaque zone présente un potentiel de présence d'ouvrage souterrain. La susceptibilité est relative aux connaissances du contexte géologique et des galeries souterraines connues ainsi que de leur état.

Il a été choisi de présenter 5 zones de susceptibilité allant de faible à très forte, validées par la Ville de Pfastatt lors du comité de pilotage.

Les **zones de susceptibilité nulle à faible** regroupent l'ensemble des formations non lœssiques. Dans ces zones le relief est quasiment nul et les terrains sont constitués essentiellement d'alluvions et limons récentes, ou de colluvions et cônes de déjection. Ces matériaux ne sont pas propices au creusement d'ouvrages souterrains. Néanmoins, l'existence d'ouvrages militaires de type « bunker » ne peut pas être écartée.

La **zone de susceptibilité moyenne** correspond au niveau minimum de susceptibilité des formations lœssiques, quand aucune information de présence de galerie n'est disponible. Une zone tampon de 20 m (correspondant à la taille des pixels du MNT) a été prise en compte autour de cette zone de susceptibilité au droit de la limite entre les zones de susceptibilité moyenne et nulle à faible.

La **zone de susceptibilité modérée** correspond aux secteurs concernés par des galeries supposées (faisceaux d'indice mais absence d'observations concluantes) ou par des galeries comblées. Une zone tampon de 5 m a été appliquée sur ces contours qui correspond à l'aire d'influence des galeries souterraines en cas de remontée de fontis. Cette distance, basée sur le retour d'expérience des désordres observés sur la commune de Pfastatt depuis 2004, correspond à l'emprise en surface susceptible d'être impactée en cas de remontée de fontis. La même distance a été appliquée dans un contexte similaire sur l'Eurométropole de Strasbourg (Grabenstaetter & Van de Hel, BRGM/RP-69353-FR, 2019).

La **zone de susceptibilité forte** correspond à une zone tampon de 5 m qui a été appliquée sur les contours des galeries connues et non comblées. Ce tampon correspond à l'aire d'influence des galeries souterraines en cas de remontée de fontis

La **zone de susceptibilité très forte** (rouge) correspond à l'emprise stricte des contours des galeries et des réseaux de galeries connus et non comblés.

## 2.4. CARTOGRAPHIE DE LA SUSCEPTIBILITE

### 2.4.1. Construction de la carte

La carte de susceptibilité a été réalisée sur fond cadastral de la Ville de Pfastatt, téléchargé du site de mise à disposition de l'Etat ([www.etalab.gouv.fr](http://www.etalab.gouv.fr)) au mois d'avril 2021.

Pour la réalisation de cette carte, les données suivantes ont été utilisées :

- Le cadastre parcellaire de la Ville de Pfastatt ;
- Le contour des galeries connues ;
- Le contour des galeries comblées et des galeries supposées ;

- La carte géologique du BRGM (feuille de Mulhouse).

La première carte obtenue est une carte de type carte de susceptibilité et non une carte parcellaire. Elle est présentée en Annexe 1.

Pour une intégration possible de la carte de susceptibilité au PLUi de l'agglomération de Mulhouse, celle-ci doit être représentée à l'échelle cadastrale.

C'est pourquoi les données du cadastre parcellaire et les données de la carte de susceptibilité présentée précédemment ont été croisées. Un niveau de susceptibilité a été appliqué à chaque parcelle donnée dans son intégralité. Si deux niveaux étaient représentés sur une même parcelle, alors le niveau le plus fort a été retenu pour le zonage.

La carte de susceptibilité à l'échelle parcellaire, sur l'ensemble de la zone d'étude, est présentée en Annexe 2.

#### 2.4.2. Remarques sur la carte de susceptibilité parcellaire

Les cinq niveaux sont bien représentés sur la carte. Une galerie se trouve au droit de chaque parcelle en zone de susceptibilité très forte, qu'elle la traverse entièrement ou juste partiellement.

Les zones blanches représentent les routes absentes du cadastre parcellaire, ainsi que les bâtiments.

La carte est cohérente avec la connaissance du BRGM et de la Ville de Pfastatt du territoire, de la localisation des galeries souterraines et du contexte géologique.

Le tableau ci-dessous présente le pourcentage des parcelles et bâtiments impactés par chacun des niveaux de susceptibilité utilisés pour le zonage (Tableau 1).

Niveau de Susceptibilité	Nombre de parcelles impactées	Pourcentage de parcelles concernées (%)	Nombre de bâtis impactés	Pourcentage de bâti concernés (%)
Indéfini*	-	-	13	0.4%
Faible	743	26.5%	793	23.0%
Moyen	1994	71.1%	2509	72.8%
Modéré	30	1.1%	31	0.9%
Fort	12	0.4%	14	0.4%
Très Fort	26	0.9%	88	2.6%
Total	2805	100.0%	3448	100.0%

*\*Le niveau de susceptibilité indéfini correspond aux voiries et certaines parcelles publiques, non prises en compte dans le cadastre parcellaire mais sur lesquelles sont situés 13 bâtis.*

*Tableau 1 : Pourcentage des parcelles et bâti impactés par les différents niveaux de susceptibilité*

### 3. Limites de l'étude

Ce travail pose les premières bases d'une prise en compte du risque cavité souterraine sur le territoire de la Ville de Pfastatt et de la M2A<sup>3</sup>. Il permettra de guider les décideurs et instructeurs des dossiers d'aménagement et d'occupation des sols, en prenant en compte la présence éventuelle de galeries souterraines.

La carte de susceptibilité a été tracée à partir :

- De la carte géologique harmonisée au 1 : 50 000 du BRGM (feuille de Mulhouse) ;
- Des contours digitalisés des galeries connues, comblées et supposées obtenus grâce à la réalisation, par le BRGM, de levés Lidar 3D de précision décimétrique (méthodologie Zeb-Revo) en 2017 (Grabenstein & al, BRGM/RP-69571-FR, 2020) ;
- De données de forages réparties sur le territoire ;
- Du MNT de la zone d'étude à la maille de dimension 10 m x 10 m.

Ces différents documents, de par leurs natures, échelles et utilisation, induisent plusieurs incertitudes qui entraînent des limites à la carte de susceptibilité finale obtenue :

- De par son échelle, la carte géologique n'a pas une précision équivalente à celle du cadastre, de plus elle est l'aboutissement d'une interprétation de la part d'un géologue cartographe ;
- Les contours des galeries sont connus avec une précision décimétrique, néanmoins, ce travail se base sur l'inventaire des galeries souterraines effectué depuis 2005 mis à jour régulièrement, et qui ne peut prétendre être exhaustif.

Le règlement de zonage qui pourra être intégré au PLUi devra tenir compte de ces limites et incertitudes liées à l'échelle d'utilisation de la carte de susceptibilité par rapport à son échelle de validité.

Des mises à jour de la cartographie pourront se révéler utiles dans l'avenir, notamment dans le cas de figure où de nouvelles galeries seraient découvertes car ce **document reprend les résultats de l'inventaire au mois de juin 2021.**

De plus, il est important de signaler que Pfastatt ne s'étend que sur la partie orientale de la colline loessique. La commune de Lutterbach s'étend sur la partie occidentale de ce môle loessique dont les caractéristiques sont identiques à celles de Pfastatt ; par ailleurs des réseaux souterrains sont connus également sous Lutterbach mais n'ont jamais été entièrement cartographiés ; le BRGM ne dispose d'aucun document sur le sujet.

Enfin, les résultats de cette étude ont une vocation uniquement informative. Ne s'agissant pas d'une carte d'aléa, aucune prescription réglementaire n'est associée aux zones de susceptibilité décrites.

---

<sup>3</sup> M2A : Mulhouse Alsace Agglomération

**La consultation de ce document ne permet pas de s'affranchir des dispositions légales lors de la vente ou l'achat de biens immobilier ou parcellaires.**

## 4. Conclusion

La Ville de Pfastatt souhaite faire évoluer la prise en compte de la présence des cavités souterraines dans le PLUi de l'agglomération mulhousienne. Le BRGM a donc réalisé une carte de susceptibilité de présence de galeries souterraines sur le territoire. Cette carte résulte du croisement entre l'emprise des formations loessiques et les données concernant les galeries souterraines connues. La carte a été réalisée à l'échelle cadastrale et présente cinq niveaux de susceptibilité allant du niveau faible au niveau très fort, la susceptibilité nulle n'existant pas.

Un niveau de susceptibilité a été affecté à chaque parcelle du territoire. Le pourcentage de parcelles concernées est de :

- 23 % pour le niveau faible ;
- 72,8 % pour le niveau moyen ;
- 0,9 % pour le niveau modéré ;
- 0,4 % pour le niveau fort ;
- 2,6 % pour le niveau très fort.

La carte de susceptibilité parcellaire pourra faire l'objet d'un règlement de zonage afin d'être intégrée à la prochaine mise à jour du PLUi de Mulhouse Alsace Agglomération.

Les résultats de cette étude ont une vocation uniquement informative. Ne s'agissant pas d'une carte d'aléa, aucune prescription réglementaire n'est associée aux zones de susceptibilité décrites.

**La consultation de ce document ne permet pas de s'affranchir des dispositions légales lors de la vente ou l'achat de biens immobilier ou parcellaires.**

Enfin, le zonage est à caractère évolutif, dans la mesure où des zones de susceptibilité peuvent passer à un niveau faible après mise en œuvre de moyens de reconnaissances géophysiques et géotechniques adaptés qui démontrent l'absence de cavités significatives. A l'inverse, la localisation et la caractérisation de cavités dans des zones de susceptibilité de présence faible pourront amener, dans l'avenir, à les classer en niveaux de susceptibilité plus forte.

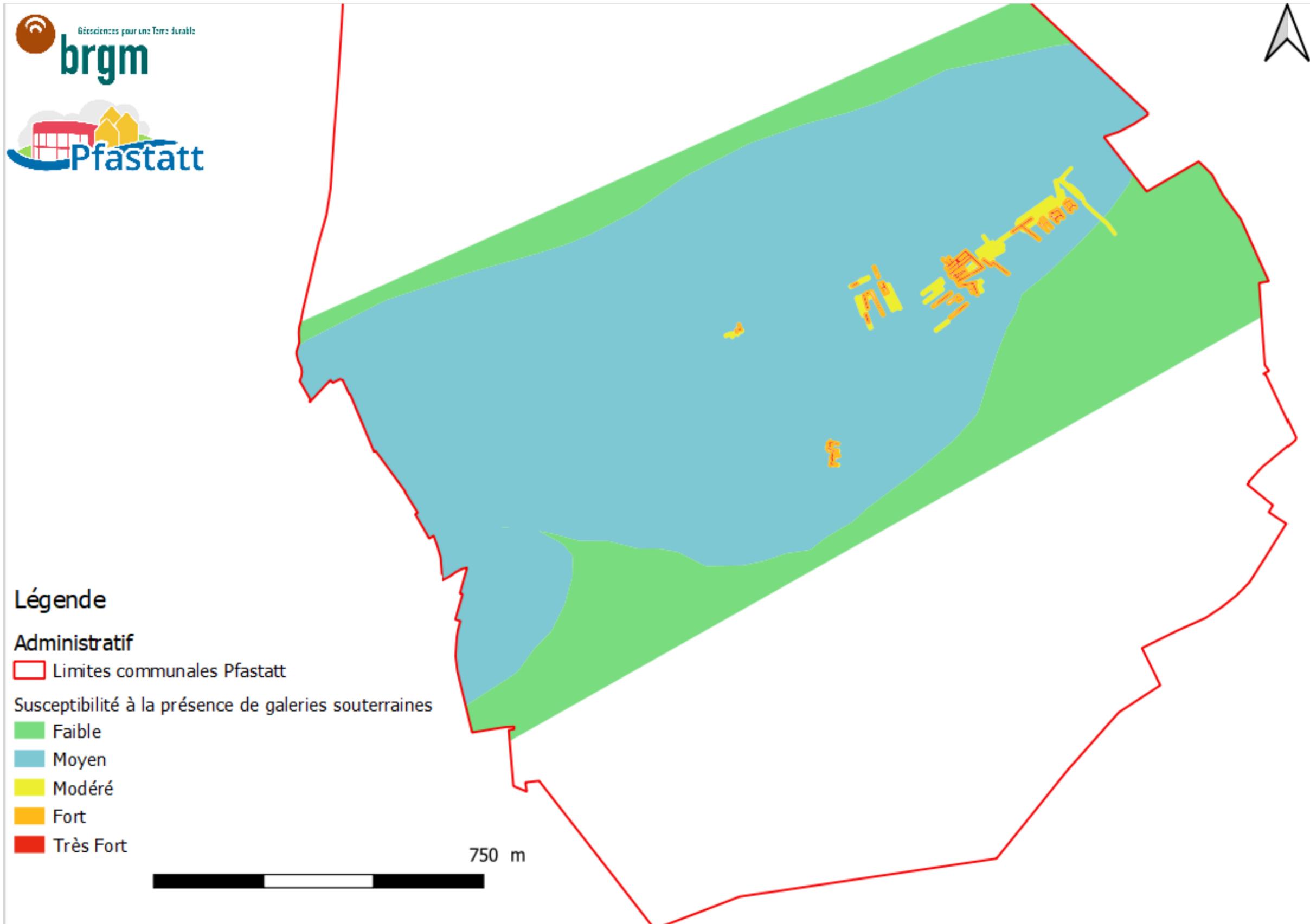


## 5. Bibliographie

- Cruz Mermy, D. (2004). *Diagnostic sur la maison de retraite "Résidence René Hirschler"*.
- Cruz Mermy, D. (2004). *Visite d'une partie des réseaux souterrains dans les anciennes carrières de loess de Pfastatt - Visite du 21 avril 2004*.
- Cruz-Mermy, D. (2007). *Zonage de susceptibilité de présence de galeries souterraines à Pfastatt*. BRGM/ALSNT07N01.
- Cruz Mermy, D. (2012). *Avis sur les nouveaux désordres au 111 rue de la République liés aux galeries souterraines à Pfastatt Rapport final*.
- Cruz Mermy, D., & Mathon, C. (2007). *Galeries souterraines de Pfastatt – Phase 2 : Diagnostics des ouvrages souterrains. Rapport final*.
- Grabenstaetter, L., & Troadec, B. (2016). *Expertise suite à l'apparition d'un fontis sur la commune de Pfastatt - Rapport d'expertise*. BRGM/RP-65876-FR.
- Grabenstaetter, L., Masson, F., & Yart, S. (2018). *Localisation et diagnostic de cavités souterraines au droit de l'IEM de Pfastatt (68)*. BRGM/RP-67871-FR.
- Meire, B. (2015). *Commune de Pfastatt - Effondrement sur la propriété de la Résidence "La Commanderie". Avis du BRGM. Rapport final*. BRGM/RP-64377-FR.
- Vouaux, V., Cruz Mermy, D., & Miéhé, J. (2006). *Inventaire et cartographie des ouvrages souterrains sur le territoire de Pfastatt. Rapport final*.



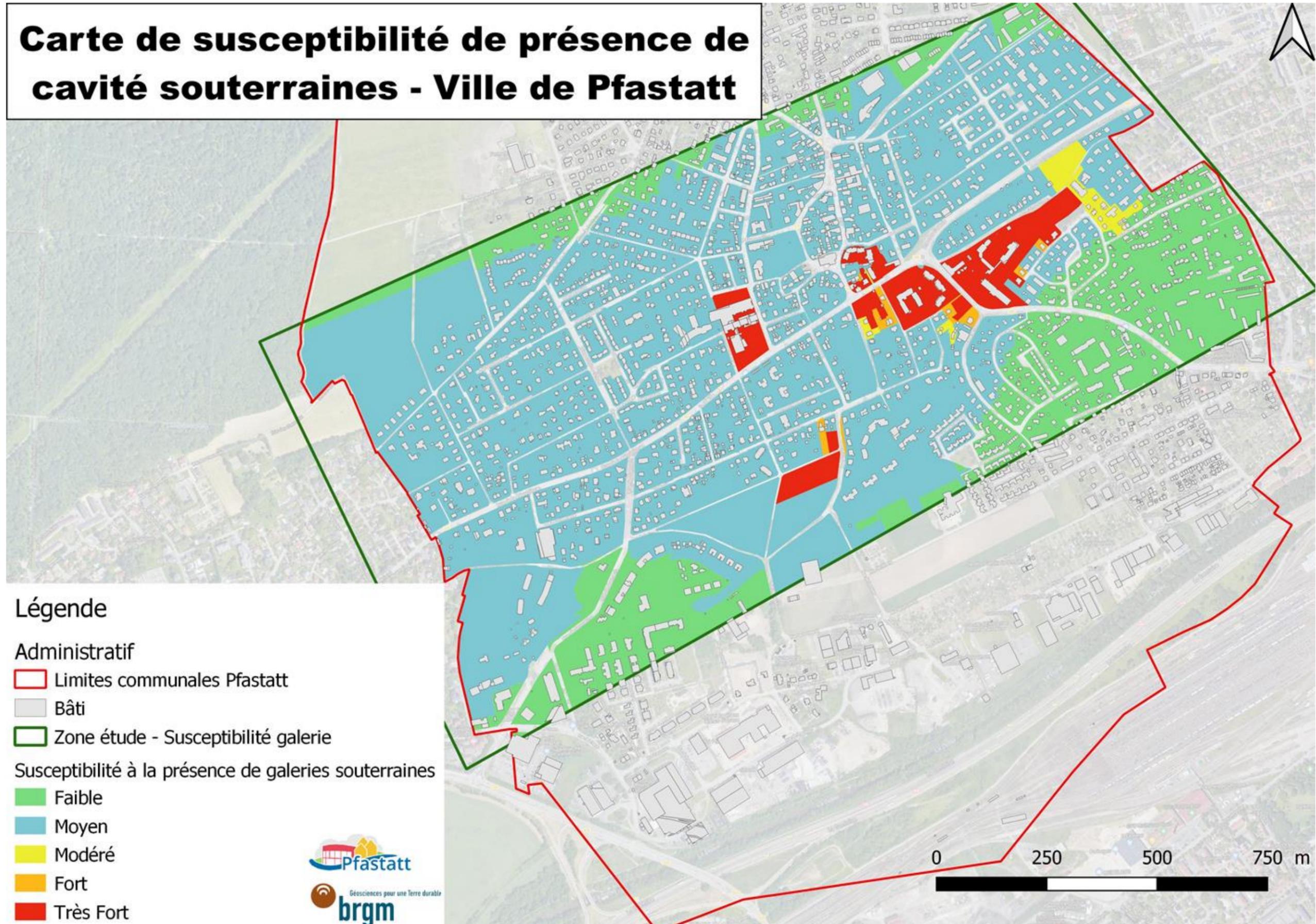
# **Annexe 1 Carte de susceptibilité à la présence de cavité souterraine sans prise en compte des données cadastrales**



## **Annexe 2 Carte de susceptibilité à la présence de cavité souterraine à l'échelle parcellaire**



# Carte de susceptibilité de présence de cavité souterraines - Ville de Pfastatt





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Centre scientifique et technique**

3, avenue Claude-Guillemin  
BP 36009  
45060 – Orléans Cedex 2 – France  
Tél. : 02 38 64 34 34

**Direction régionale Grand Est  
Délégation de Strasbourg**

Parc d'Activité Porte Sud – Bât H1  
Rue du Pont du Péage  
67118 - Geispolsheim  
Tél. : 03 88 77 48 90

[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)



Géosciences pour une Terre durable

**brgm**