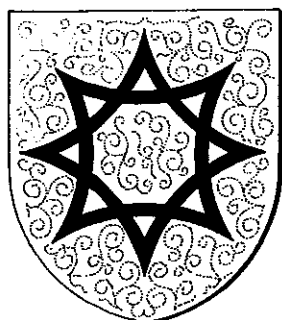


PLAN LOCAL d'URBANISME

approuvé

Rixheim



3.c. Règlement

Modification n°1 approuvée le 28 juin 2012, enregistrée à la SP de Mulhouse le 11 juillet 2012, parue dans la presse le 13 juillet 2012, exécutoire à compter du 13 juillet 2012



Le Maire :

Olivier BECHT

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2010.

Enregistrée à la Sous-Préfecture de Mulhouse le 05 juillet 2010, parue dans la presse le 08 juillet 2010, exécutoire à compter du 08 juillet 2010.

Le Maire :



Olivier BECHT



JUIN 2010

REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone mixte correspondant aux parties anciennes de Rixheim. Les volumes, présentant des gabarits importants, y sont principalement édifiés à l'alignement des voies, le long des limites séparatives et suivant un parcellaire non organisé. La Grand'Rue, qui inclut l'essentiel des commerces et services à la population, est l'axe structurant de cette zone. Cette zone comporte un secteur UAa circonscrivant le quartier de la Petite Suisse qui se distingue par ses maisons basses et imbriquées.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.5. La démolition de tout ou partie de bâtiments ou éléments architecturaux destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage et au plan de détail.

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

2.1 Les opérations de constructions de plus de 3 logements comporteront une proportion de logements aidés dans les conditions définies ci-après :

- *La construction de 4 ou 5 logements devra comporter au moins 1 logement aidé.*
- *L'édification de 6 ou 7 logements comportera au moins 2 logements aidés.*
- *Au-delà de 7 logements, le pourcentage retenu de logements aidés par opération sera de 30%.*
- *La répartition des logements aidés se fera de façon uniforme ; si plusieurs bâtiments sont édifiés au cours d'une même opération, la répartition se fera par bâtiment, à l'exclusion de tout regroupement au sein d'un même immeuble.*

Sont admis, sauf dans le secteur UAa :

- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de bureau, de service, d'activités et d'équipement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.3.** Les installations, classées ou non, à condition d'être compatibles avec le voisinage.
- 2.4.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

Dans le secteur UAa :

- 2.6** Seules sont admises les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat et leurs annexes.

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

3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public

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

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

Toutefois, il est fixé une largeur minimum de plateforme en fonction de la nature et du nombre de bâtiments à desservir.

Maisons individuelles: jusqu'à 4 maisons, cette largeur doit être d'au moins 4 mètres; au-delà, elle doit être d'au moins 6 mètres.

Immeubles collectifs: jusqu'à 4 logements, cette largeur doit être d'au moins 4 mètres; au-delà, elle doit être d'au moins 6 mètres. En cas de stationnement accessible au public (commerce, bureaux ...) non limitrophes à la voirie (côté ou fond de parcelle), la largeur de l'accès sera de 6 mètres au minimum, quel que soit le nombre de logements et d'activités à desservir.

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

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

4.4 Collecte sélective des déchets

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

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments de faible taille (transformateurs, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés; dans ce cas leur implantation par rapport aux voies est libre.

Sauf dans le secteur UAa :

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, dans la limite des îlots où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées à cet alignement.
- 6.2. Le long des voies matérialisées sur le plan de détail, les constructions s'établiront à l'alignement architectural ou en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la voie. Les batteries de garages devront respecter un recul d'au moins 10 mètres (à partir de deux garages).
- 6.3. Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade sur rue existante, nonobstant les dispositions de l'article 6.1 ci-dessus.
- 6.4. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.

Dans le secteur UAa :

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

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- 7.2 *Toutefois, les terrasses et escaliers d'une hauteur maximale de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel peuvent s'implanter à deux mètres de la limite séparative.*

De même, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné,

- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative.

7.3 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les dispositions de l'article UA B seront applicables.

7.4 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'une construction ne doit être vu sous un angle supérieur à 45 degrés par rapport à un plan horizontal situé à un mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60 degrés si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

7.5 L'implantation d'une seule construction isolée de moins de 10 mètres carrés d'emprise et moins de 2 mètres 50 de hauteur et constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone, est libre, de même que les locaux techniques des immeubles collectifs (poubelles, tri sélectif, garage à vélos).

7.6 Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur UAa :

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

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

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

Sauf en secteur UAa :

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

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

8.3 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.

Dans le secteur UAa :

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

UA 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75% de la superficie des terrains, sauf dans le secteur UAa où elle peut atteindre 100%.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

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

Sauf dans le secteur UAa :

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre, mesurés au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2. Toutefois, en cas de réhabilitation d'un immeuble existant, le nombre total de niveaux aménageables pourra atteindre quatre, en conservant le volume existant.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.4. Pour les bâtiments publics, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.

Dans le secteur UAa :

- 10.5. Le nombre de niveaux est limité à deux, dont un comble aménageable. La hauteur maximale à l'égoût est limitée à 3 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel préexistant.

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

11.1. Bâtiments

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Toitures et faitages

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures devra être supérieure à 40° en UA et 45° dans le secteur UAa. Les toitures-terrasses accessibles ou non, ainsi que les toitures à une seule pente sont interdites. Les constructions à implanter à l'alignement architectural défini graphiquement de la Grand Rue devront présenter un pignon sur rue, sauf en cas de reconstruction d'immeubles implantés différemment.

Les toitures des annexes des constructions à usage d'habitation pourront être traitées en toiture-terrasse ou à une seule pente sans condition de pente.

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

Dans tous les cas les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

11.4. Clôtures

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

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

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

- *De dispositifs à claire voie sur toute la hauteur.*
- *De dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions....) horizontaux, surmontés d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.*
- *De dispositifs pleins (mur bahut, panneaux bois occultants, gabions....), verticaux, en alternance avec un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. Dans ce cas, la longueur maximale d'un élément plein ne pourra excéder 2m00; celle du dispositif à claire voie étant au moins égal.*

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

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

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe. Lors d'un changement d'affectation d'un local commercial existant, sans augmentation de surface, aucun stationnement supplémentaire ne sera exigé.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires par tranche de 5 logements, pour les besoins des visiteurs.

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

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement ou la création est prévue.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les espaces boisés identifiés sur les plans de zonage et de détail sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pour les logements aidés, la surface de plancher sera répartie comme suit :

- *De 4 à 5 logements, la surface du logement aidé sera égale à $\frac{1}{4}$ (pour 4 logements) ou $\frac{1}{5}$ (pour 5 logements) de la surface totale.*
- *De 6 à 7 logements, la surface des deux logements aidés sera égale à $\frac{1}{3}$ (6 logements) ou $\frac{2}{7}$ (7 logements) de la surface totale.*
- *Au-delà de 7 logements, 30% de la surface totale sera traitée en logements aidés.*