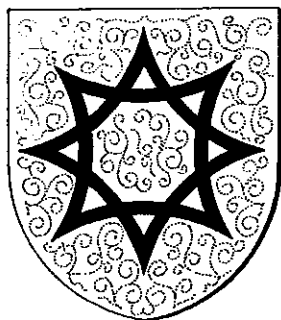


PLAN LOCAL d'URBANISME

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

CHAPITRE II -ZONE UB

Il s'agit d'une zone mixte correspondant aux extensions récentes de la ville. Elle comprend un secteur UBa correspondant à un quartier à potentiel de densification autour de la gare, et deux secteurs UBd destinés exclusivement aux équipements et installations de sports et loisirs.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage de production industrielle.

1.2 Les lotissements à usage d'activités.

1.3 La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanages ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

1.6 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

1.7. Dans le secteur **UBb**, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles à usage de sports et de loisirs et leurs annexes.

UB 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 UBb :

- 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. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner le nouveau projet d'aménagement.
- 2.6. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.
- 2.7. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14. La construction et la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est recommandée par des impératifs techniques de l'exploitation du chemin de fer.

Dans le secteur UBb

- 2.8. Les occupations et utilisations du sol à usage de sport et de loisirs, les constructions accueillant des services péri-scolaires et de petite enfance, les aires de jeu et de sport ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement qui leur sont dédiées.

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

3.1. Accès privés aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

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.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les dispositions des articles 6.1 à 6.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

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.

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.
- 6.3.** Toutefois, pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes.
- 6.4.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions des articles 7.1 à 7.6 ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

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

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

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

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné.
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncière limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative.
- en cas de projet d'intérêt public lié au quartier d'Entremont.

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UB 8 seront applicables.

7.4 En outre, 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.

7.6 Dans tous les cas, les piscines devront être établies à 4 mètres au moins de la limite séparative.

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

Les dispositions des articles 8.1 et 8.2 ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

8.1 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 inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage où une construction annexe non habitable.

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

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

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie des terrains. Toutefois, en UBa, cette emprise maximale est portée à 75%.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

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

- 10.1** Pour les constructions supportant une toiture pentue, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 12 mètres au faitage mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.2** Pour les constructions à toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 9,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Toutefois, les constructions publiques et d'intérêt public pourront atteindre 16 mètres de hauteur totale.
- 10.4.** Un dépassement de la hauteur des ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures), uniquement de faible emprise, pourra être autorisé eu égard aux nécessités techniques, sous réserve de l'intégration de la construction dans le site.

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

11.1. Bâtiments

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

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

11.3. Toitures

Sauf dans le secteur UBb :

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes par une toiture à deux pentes; seule une proportion de 20% de l'ensemble de la toiture pourra être traitée en toiture-terrasse. Les toitures-terrasses complètes (accessibles ou non), les toitures mansard et les toitures à une seule pente sont interdites.

Les constructions supportant une toiture-terrasse végétalisée sont toutefois admises.

Les pentes de toiture devront être d'au minimum 35', sauf si les nécessités liées à l'intégration de la construction dans l'environnement justifient qu'il en soit autrement.

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.*

11.4. Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 13.1. Sauf dans les secteurs UBa et UBb, sur chaque propriété une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert, sauf dans les emprises ferroviaires.
- 13.2. Dans le secteur UBb, 15% de la superficie du terrain sera traitée en espace vert; un arbre à haute tige d'essence locale par are d'espaces vert sera planté.
- 13.3. Les arbres remarquables repérés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. L'alignement d'arbres de la rue du Général de Gaulle est classé au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et doit être maintenu dans son principe.

Définition retenue de l'espace vert : sont comptabilisés les espaces plantés en pleine terre (pelouses, massifs, arbres...) et les toitures végétalisées avec application d'un coefficient de pondération de 0.3.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,50, sauf dans le secteur UBa. En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.

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.*