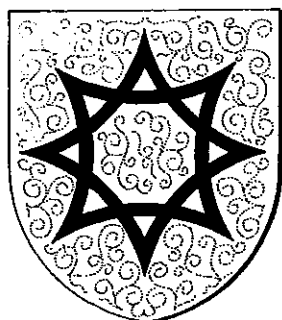


PLAN LOCAL d'URBANISME

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

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à 0,30.

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.*

CHAPITRE IV – ZONE UD

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de forte densité constituée par les quartiers de l'Île Napoléon et d'Entremont. L'objectif d'aménagement est d'améliorer le cadre de vie et le niveau de service des quartiers respectifs.

Articles

UD 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

- 1.1 La création d'exploitations agricoles
- 1.2 La création d'installations classées soumise à autorisation, sauf celles nécessaires aux besoins quotidiens des habitants.
- 1.3 L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Les parcs d'attraction ouverts au public, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

UD 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 La construction et la reconstruction après démolition volontaire d'immeubles à usage d'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles UD 3 à UD 14 et à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- 2.2 La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires des articles 3 à 13 de la zone.
- 2.3 L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'il en résulte pas la création de nouveaux logements.

UD 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

Néant.

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

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.

UD 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement (système séparatif)

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public 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 prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales (eaux de toiture et de cours) en provenance des immeubles construits est obligatoire.

4.3. Autres réseaux (électricité téléphone télédistribution)

Le gainage pour le branchement sur les réseaux publics ou communs est obligatoire pour toutes constructions nouvelles.

Les réseaux publics ou communs étant enterrés, le branchement et la liaison avec la construction seront également enterrés.

UD 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, l'implantation par rapport aux voies est libre pour les 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 .

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

UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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. 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 plus ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60°, si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

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 de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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.

UD 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

UD 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 Le nombre de niveau maximal autorisé est limité à 6 pour les nouvelles constructions. Il ne comprend pas les sous-sols, lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à 1,50 mètre.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel préexistant

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

11.1 Les constructions devront présenter une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone défini dans le rapport de présentation.

11.2 Les clôtures ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Les murs pleins de clôture ne devront excéder une hauteur de 1 mètre.

UD 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.

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

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

Une proportion de 2/3 des espaces libres de chaque propriété devra être plantée.

UD 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UD. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application stricte des règles 3 à 13 de la zone UD.