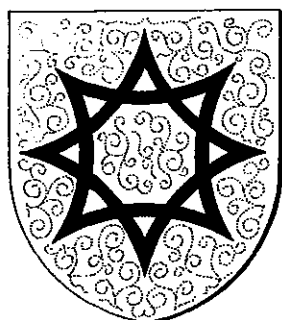


PLAN LOCAL d'URBANISME

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 IV - ZONE UE

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques. Elle comprend le secteur UEa correspondant aux installations du centre autoroutier et le secteur UEb excluant certaines activités commerciales.

Articles

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

- 1.1. La création d'exploitations agricoles.
- 1.2. Les constructions à usage exclusif d'habitation, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UE2.
- 1.3. 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 ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sauf dans les secteurs UEa et UEb :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement, à raison d'un logement maximum par établissement et à condition qu'ils soient incorporés au bâtiment d'activité, sauf si des mesures de sécurité interdisent cette incorporation.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux textes reproduits en annexe du présent PLU.

Dans le secteur UEa:

- 2.3. Les constructions liées aux installations du centre d'entretien des routes et autoroutes

Dans le secteur UEb :

2.4. Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités économiques à l'exclusion des surfaces de vente alimentaires, à condition que l'aspect architectural des constructions soient compatibles avec une entrée de ville.

UE 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu qu'elle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès 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.

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

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent un accès convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UE 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.

Les terrains étant imperméables, 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)

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les dispositions des articles 6.1 à 6.3 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.

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2.** En outre, le long des rues de Mulhouse, de l'île Napoléon et de Habsheim, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de ces voies.
- 6.3.** Dans le secteur UEa, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres de l'autoroute A35 et de ses bretelles d'accès.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions des articles 7.1 à 7.3 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. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres le long des massifs boisés des zones naturelles dites "zones N".

7.2. Par rapport aux propriétés comprises dans 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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois la construction sur limite de propriété est admise en cas d'adossement à un bâtiment existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur et la longueur sur limite de ce bâtiment.

7.3. D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune.

UE 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 de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur 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 ou locaux d'activité prennent jour sur cette façade.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques liées à l'exploitation du chemin de fer.

UE 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. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures-terrasses

10.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions de toute nature devront présenter une architecture de qualité. L'aménagement devra comporter un traitement qualitatif des espaces extérieurs.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes.

Dans l'ensemble de la zone et en particulier dans le secteur UEb situé en entrée de ville, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans le secteur UEb, une attention particulière devra être apportée au traitement des façades et à l'entretien des marges de recul et des aires de stationnement.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés

par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des installations et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 2,20 mètres de hauteur. Les murs maçonnés ou murs-bahuts ne pourront dépasser une hauteur totale de 1 mètre.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, sur la base des normes minimales définies en annexe.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation des aires peut être justifiée.

12.3 Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules, ainsi qu'au chargement et déchargement.

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

Une proportion de 15% de la superficie du terrain devra être plantée. Un arbre de moyenne tige, d'essence locale sera planté pour chaque are d'espace vert. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.